Die Bedeutung der Grundstückskosten im Wohnungsbau Deutscher Städte

Unter besonderer Berücksichtigung der Städte Frankfurt am Main und Kassel

---

Dissertation

vorgelegt von

KURT BAETZ

Diplomkaufmann aus Kassel-Oberzwehren

1935

Die Bedeutung der Grundstückskosten im Wohnungsbau Deutscher Städte

Unter besonderer Berücksichtigung der Städte Frankfurt am Main und Kassel

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde der Wirtschafts- und Sozialwissenschaftlichen Fakultät der Johann - Wolfgang - Goethe - Universität in Frankfurt am Main

vorgelegt von

KURT BAETZ

aus Kassel

1935

Druck: Max Seifert, Kassel

Referent: Professor Dr. Fritz Schmidt
Korreferent: Dozent Dr. Max Gürtler

Tag der mündlichen Prüfung: 15. Februar 1935

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Meinem lieben Vater

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41547419_0013

Gliederung

Thema: **Die Bedeutung der Grundstückskosten im Wohnungsbau Deutscher Städte.** (Unter besonderer Berücksichtigung der Städte Frankfurt a. M. und Kassel.)

Seite

Einleitung 1

I. Abschnitt: **Der Grundstücksmarkt**

A. Die Preisbildung am Grundstücksmarkt 2

1. Die Sonderstellung des Grundstücksmarktes im Vergleich zu anderen Märkten 2
2. Faktoren der Preisbildung 2
   a) Das Lagemoment 2
   b) Die Baureife des Grundstücks 3
   c) Bauordnungen und baupolizeiliche Vorschriften 5
   d) Spekulative Momente 5
   e) Bodenpolitik der Städte 6
3. Die Wechselbeziehungen zwischen Bodenpreis und zukünftigem Ertrag 6
   a) Die Ansichten der Bodenreformer 6
   b) Der Bodenpreis als Funktion der Miete 8
4. Die Grundstückspreise 9

B. Grundstücksmarkt und Grundstückskosten in der Vorkriegszeit 10

1. Die Agglomerationstendenzen der Großstädte 11
2. Industriekonjunktur und Bautätigkeit 12
3. Kritische Betrachtung der staatlichen und kommunalen Maßnahmen hinsichtlich Bodenpolitik und Wohnungsfrage 13
   a) Aufgaben des Staates 13
   b) Unterlassungssünden des Staates 14
   c) Das „System der imposanten Straße" 14
   d) Die Unzulänglichkeit der Bauvorschriften 15
4. Die städtische Bodenspekulation 16
   a) Die reinen Spekulanten und der Baustellenhandel 16
   b) Die Terraingesellschaften 17
5. Die Bodenspekulation als Folge mangelnder Bodenpolitik 18
   a) Die Bodenverhältnisse in Frankfurt a. M. 18
   b) Die Bodenverhältnisse in Kassel 20

C. Grundstücksmarkt und Grundstückskosten in der Nachkriegszeit . . . 22

1. Strukturwandlungen infolge des Weltkrieges 22

Seite

2. Die neue Bodenpolitik der Städte und ihre Auswirkung auf Grundstücksmarkt und Grundstückskosten 24
a) Die Terraingesellschaften nach dem Kriege 24
b) Die Bodenvorratswirtschaft der Städte 25
c) Die Bereitstellung von städtischem Grundbesitz für den Wohnungsbau 27
d) Verfehlte Bodenpolitik 28
3. Das bisher geltende Bodenrecht in Deutschland und die neuzeitlichen Tendenzen im Wohnungsbau 29
a) Maßnahmen des Staates 29
b) Bisherige Bauordnungen und baupolizeiliche Vorschriften 29
c) Neuzeitliche Tendenzen im Wohnungsbau 31

II. Abschnitt: **Die Bedeutung der Grundstückskosten bei der Bauerstellung**

A. Die Kalkulation im Wohnungsbau 33
1. Die Kosten des Wohnungsbaues 33
2. Die Arten der Kalkulation 34
3. Die Bauvorkalkulation 35
4. Schema einer Wohnungsbaukalkulation 36
B. Die Grundstückskosten innerhalb der Bauvorkalkulation 38
1. Begriff der Grundstückskosten 38
a) Reine Baulandkosten 38
b) Zusätzliche Baulandkosten 38
c) Grundstückskosten 38
2. Die Aufteilung in Kostenarten 39
I. Im Zeitabschnitt vor der Erschließung 39
II. Im Zeitabschnitt während der Erschließung 39
III. Im Zeitabschnitt nach der Erschließung 40
C. Die Höhe der Grundstückskosten im Allgemeinen 40
1. Ein Beispiel für die Struktur der Grundstückskosten 40
2. Die reinen Baulandkosten 41
3. Die zusätzlichen Baulandkosten 41
a) Freilegungskosten 42
b) Anliegerkosten 42
c) Kosten der Kapitalnutzung 46
d) Außerordentliche Kosten 46
D. Die Höhe der Grundstückskosten bei Wohnungsbauten deutscher Städte (insbesondere Frankfurt a. M. und Kassel) 47
1. Voraussetzungen für die Untersuchungen 47
2. Spezielle Untersuchungen von Wohnungsbauten der Vorkriegszeit in Frankfurt a. M. und Kassel 49

Seite

a) Spezielle Untersuchungen von Wohnungsbauten der Vorkriegszeit in Frankfurt a. M. 49
b) Spezielle Untersuchungen von Wohnungsbauten der Vorkriegszeit in Kassel 50
c) Zusammenfassung für Frankfurt a. M. und Kassel (Vorkriegszeit) 53
3. Gesamtergebnis spezieller Untersuchungen von Wohnungsbauten der Nachkriegszeit 55
a) in Frankfurt a. M. 56
b) in Kassel 56
c) Zusammenfassung 57
4. Weitere Untersuchungen für 20 deutsche Städte auf Grund von Bilanzergebnissen 58
a) Auswertung von Bilanzen Gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften 58
b) Durchschnittsergebnisse für Städte verschiedener Größenklassen . . 62
c) Zusammenfassung der Ergebnisse 62

III. Abschnitt: **Die Bedeutung der Grundstückskosten in der Kalkulation der Mieterträge**

A. Allgemeines über das Wesen der Mietkalkulation (besonders in bezug auf die Behandlung der Grundstückskosten) 64
1. Wesen und Bedeutung der Mietkalkulation 64
2. Die Bildung der Mieten 67
3. Grundstückskosten und Mietkalkulation 69

B. Die bisherige Behandlung der Grundstückskosten innerhalb der Mietkalkulation 71
1. Beispiele für Mietkalkulationen 71
2. Kritik der bisherigen Mietkalkulationen 73
a) Die falsche Behandlung der Grundstückskosten in der Mietvorkalkulation 74
b) Fehler der laufenden Mietertragsrechnung 75

C. Vorschläge für eine exakte Mietertragsrechnung 75
1. Die Verschuldung des deutschen Hausbesitzes und seine Sanierung . . 75
2. Beseitigung der bisherigen Fehler durch eine exakte Rechnung . . . 77
a) Das Problem des Tageswertes 77
b) Bestrebungen zur Reform des Hypothekenrechts 79
c) Indexhypothek und Teilhausbesitz 79
3. Schlußbetrachtung 81

Quellen . . . . . 82—85

Einleitung

Die Frage der Grundstückskosten bei städtischen Wohnungsbauten ist in der betriebswirtschaftlichen Literatur noch nicht behandelt worden. Die bisherigen Untersuchungen wurden fast ausnahmlos von Bodenreformern, Volkswirtschaftlern und Architekten angestellt.

Die Art der nationalökonomischen Untersuchungen, alle Fragen auf die Grundrente zurückzuführen, ist relativ einfach und bequem; der Praxis ist aber mit diesen meist theoretischen Feststellungen wenig gedient. Der Verfasser hat sich deshalb zur Aufgabe gestellt, das Problem der Grundstückskosten nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zu untersuchen.

Als Grundlage für diese praktischen Untersuchungen werden die Verhältnisse am Grundstücks- und Baumarkt in Frankfurt a. M. und Kassel herangezogen. Die verschiedene Größe der beiden Städte und die ihnen eigene Entwicklung in städtebaulicher Hinsicht bieten genügend Beispiele, um zu brauchbaren Ergebnissen zu gelangen.

Entsprechend den betriebswirtschaftlichen Untersuchungsmethoden wurden Wohnungsbaukalkulationen und Bilanzen von gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften zugrunde gelegt. Vergleichsweise wurden außerdem noch 42 Bilanzen von Baugesellschaften anderer deutscher Städte ausgewertet.

Bei den verschiedenen Untersuchungen hat es sich gezeigt, daß das Problem der Grundstückskosten nur mit Hilfe einer ausführlichen Darstellung des Grundstücks- und Baumarktes verstanden und gelöst werden kann. Die strukturelle Eigenart des Grundstücksmarktes im Vergleich zu allen anderen Märkten, sowie die zeitliche und örtliche Verschiedenheit der Grundstückskosten haben den Verfasser dazu veranlaßt, diese Sonderverhältnisse im ersten Teile der Arbeit bewußt ausführlicher darzustellen; er glaubt hiermit gleichzeitig eine brauchbare Grundlage für weitere Untersuchungen geschaffen zu haben. Obgleich es sich bei der Behandlung der Grundstückskosten nur um einen Teilfaktor innerhalb des gesamten Kostenkomplexes beim Wohnungsbau handelt, sind die auftauchenden Probleme doch recht umfangreich. Genaue Kenntnis der Kosten- sowie der Ertragskomponenten im Wohnungsbau und die Beachtung der allgemeinen betriebswirtschaftlichen Grundsätze der Wirtschaftlichkeitsrechnung sind erste Voraussetzung dafür, daß die in Vor- und Nachkriegszeit auf dem Gebiete der Boden- und Baupolitik begangenen Fehler künftig im Interesse der Gesamtheit vermieden werden.

I. Abschnitt

Der Grundstücksmarkt

A. Die Preisbildung am Grundstücksmarkt.

1. Die Sonderstellung des Grundstücksmarktes im Vergleich zu anderen Märkten.

Der Grundstücksmarkt nimmt im Vergleich zu allen anderen Märkten (Börsen) eine Sonderstellung ein, da für ihn gewisse unterschiedliche Merkmale bei der Preisbildung hervortreten.

Die folgenden Betrachtungen beziehen sich nicht auf irgendeinen bestimmten Grundstücksmarkt, sondern es werden aus der Fülle einzelner kleiner Märkte die hauptsächlichsten Gesichtspunkte und Tendenzen der Preisbildung herausgestellt, um auf diese Weise zur Abstrahierung eines einzigen Grundstücksmarktes im weitesten Sinne zu kommen. Wenn nun im folgenden vom „Grundstücksmarkt" die Rede sein wird, so ist damit also stets dieser Grundstücksmarkt im weitesten Sinne, d. h. die Zusammenfassung aller örtlichen und zeitlichen Einzelmärkte gemeint.

Der städtische Grund und Boden, der für eine Bebauung in Frage kommt, ist immer mengenmäßig begrenzt. Aus diesem Grunde treten bei der Preisbildung einzelne Faktoren besonders stark in den Vordergrund, so daß in dieser Untersuchung nicht darauf verzichtet werden kann, diese Sonderfaktoren einer genauen Prüfung zu unterziehen. So haben für die Preisbildung am Grundstücksmarkt das Lagemoment, die Baureife des Grundstücks, Bauordnungen, Spekulationen und bodenpolitische Tendenzen einen entscheidenden Einfluß.

2. Faktoren der Preisbildung.

a) Das Lagemoment.

Die Nachfrage nach Wohnungsbaugelände wird sich immer zuerst auf die Grundstücke konzentrieren, die die beste Wohnlage aufweisen. Dieser

Begriff der besten Wohnlage wird aber seinerseits wieder von dem Geschmack und den Bedürfnissen der Baulustigen abhängen.

Der Bauherr eines Einfamilienhauses wird eine andere Lage wählen als der Bauherr eines Mietshauses. Beide jedoch werden bemüht sein, Grundstücke in guter Verkehrslage zu erwerben. Gerade die Aufgeschlossenheit der Grundstücke gegenüber dem Verkehr dürfte eine wesentliche Voraussetzung für die Bebauung sein. Ein Grundstück an einer verkehrsgünstigen Straße wird viel höher im Preise stehen als ein gleichgroßes Grundstück, das in größerer Entfernung vom Stadtzentrum gelegen ist.

Vollständig freie Marktwirtschaft vorausgesetzt, müßten um den Stadtkern Kreise gelagert sein, deren Grundstückskosten sich von innen nach außen hin verringern. Allerdings würden sich diese gedachten Kreise nicht vollkommen konzentrisch um das Zentrum der Stadt lagern, sondern sie werden fast immer eine Verschiebung nach der westlichen Richtung hin erfahren, weil dort wegen der vorwiegend aus westlicher Richtung wehenden Winde der Rauch und Staub der im allgemeinen im Osten gelegenen Industrieviertel sich nicht so stark bemerkbar macht. Ein größerer Teil der Nachfragen entfällt deshalb auf diese Wohngegend. Hier müßte der höchste Bodenpreis zu erzielen sein. Innerhalb der einzelnen Kreise ergeben sich wiederum Differenzierungen, die mit dem Verlauf der Straßenrichtungen zusammenhängen. Diejenigen Grundstücke, die an Straßen mit Nord-Süd-Richtung gelagert sind, werden, da sie ein gesundes, sonniges Wohnen verbürgen, stärker nachgefragt sein als beispielsweise Grundstücke, die an Straßen mit Ost-West-Richtung gelegen sind.

Der Begriff der Lage spielt beim Grundstücksgeschäft eine ganz entscheidende Rolle. Man spricht nicht selten davon, daß der Käufer eines Baugrundstückes „die gute Lage bezahlt" hat. **Sie kann durch zweierlei Umstände bedingt sein, entweder durch die günstige Verkehrslage oder durch landschaftlich hervorragende Eigenschaften des Baugrundstücks. Beide Momente werden immer preissteigernd wirken.**

b) Die Baureife des Grundstücks.

Unter Baureife versteht man dabei außer der Verkehrserschließung der betreffenden Gegend das Vorhandensein von Wohnstraßen, Kanalisation, Wasser-, Gas- und Elektrizitätsleitungen, d. h. das Grundstück

muß „reif zur Bebauung" sein. Dazu gehören auch alle Bodenregulierungsarbeiten und die Regulierung von Flußläufen zur Vermeidung von Hochwassergefahr.

Der Preis eines baureifen Grundstücks ist aus diesem Grunde normalerweise höher, als der eines ähnlichen Grundstücks, das noch keine Anschlußmöglichkeit an die Kanalisation hat oder bei dem die Versorgungsleitungen fehlen. Der Preis baureifen Geländes müßte mindestens um die Kosten der Baureifmachung höher liegen als der Preis für ein gleiches nicht aufgeschlossenes Grundstück.

Von besonderer Bedeutung für die Bodenpreisgestaltung ist auch die Beschaffenheit des Baugrundes. Vorhandener Triebsand, unterirdische Quellen oder hoher Grundwasserstand werden den Ankaufspreis für solches Gelände stark herabmindern. Ein schlechter Baugrund verursacht regelmäßig außerordentliche Kosten für Fundamentierungen und Erdbewegungen, so daß hierbei der Vorteil des relativ niedrigen Ankaufspreises durch diese zusätzlichen Baulandkosten wieder verloren geht. Im allgemeinen werden sich in solchen Fällen der Vorteil eines niederen Ankaufspreises und die zusätzlichen Kosten für die Erschließung des Grundstücks kompensieren, so daß sie — in ihrer Gesamtheit gesehen — den Preisen entsprechen werden, die für Grundstücke mit normalem Baugrund und in ähnlicher Wohnlage gezahlt werden. Zur Baureife im weiteren Sinne wird man noch den Generalbebauungsplan zählen können, der eine Planung des angrenzenden Baulandes vorsieht. Liegt ein solcher Generalbebauungsplan bereits vor, so stehen der Entwicklung des Wohnungsbaues in der betreffenden Stadtgegend keine Hemmnisse mehr entgegen. Die Einbeziehung eines an der Stadtperipherie gelegenen Grundstücks in die Wohnbauzonen der Stadt wird regelmäßig eine Wertsteigerung des Geländes zur Folge haben.

Beobachtungen in einzelnen Städten zeigen, daß die Preise für Wohnbaugelände in dem Maße steigen, wie die Stadt an Ausdehnung gewinnt und damit die betreffenden Grundstücke in hochwertigere Wohnungsbauzonen der Stadt hineinwachsen.[1])

[1]) Despermann, Entwicklung der Bodenpreise bei den in den Jahren 1907-1914 erschlossenen größeren Baugebieten in Frankfurt a. M. Der Beamtenwohnungsverein zu Kassel eGmbH. in seiner Fortentwicklung in den Jahren 1900-1924, Denkschrift, Kassel 1926. S. 13. Ermittlungen des Verfassers für Kassel im II. Abschnitt der vorliegenden Arbeit.

c) Bauordnungen und baupolizeiliche Vorschriften.

Ebenso wie ein Generalbebauungsplan können auch einzelne Bauordnungen oder baupolizeiliche Vorschriften wesentlich auf die Gestaltung der Grundstückspreise einwirken. Die Bauordnung oder Baupolizeiordnung ist die Zusammenfassung der gesetzlichen Vorschriften, die für das Bauen maßgebend sind. Sie bestimmt vor allem die maximale Flächenausnutzung und Anzahl der Stockwerke. **Diese Nutzungsbeschränkungen der öffentlichen Gewalt stellen ein weiteres Hauptmoment der Preisbildung für städtischen Boden dar.** Es ist klar, daß eine neue Bauordnung, die an Stelle einer bisherigen Flächenausnutzung von 30% des Grundstücks eine solche von 60% und an Stelle der zweigeschossigen Bauweise die Errichtung eines Wohnhauses mit fünf Stockwerken zuläßt, eine außerordentliche Wert- und Preissteigerung der Bodenfläche herbeiführt.

d) Spekulative Momente.

Diese verschiedenen Möglichkeiten der Wertsteigerung hat sich die städtische Bodenspekulation zunutze gemacht. In der Vorkriegszeit, insbesondere in den 80er und 90er Jahren, wurde sie in besonders starkem Maße betrieben. Die Spekulanten pflegten Bauland an der Stadtgrenze oder meist sogar Rohland aufzukaufen, um dann, wenn die Stadt sich ausdehnte, und das in der Hand der Spekulanten befindliche Land dringend gebraucht wurde, dieses zu stark erhöhten Preisen wieder zu veräußern. Eine solche Spekulation erreicht nur dann ihren Zweck, wenn der Veräußerungswert größer ist als das Anlagekapital plus angemessener Verzinsung. Es kommt also darauf an, daß der Wertauftrieb in relativ kurzer Zeit erfolgt, da sonst die Spekulation sich als eine Fehlinvestition herausstellt. Die sichere Stellung der Bodenspekulation in der Vorkriegszeit beruhte auf der Höhe des Spekulationsgewinnes, den die gedrängte Bauweise, ganz besonders in den schnell anwachsenden Städten, verbürgte.

Die Spekulation mit städtischem Boden war ausschließlich eine Spekulation à la hausse und hatte regelmäßig preissteigernde Wirkungen gezeitigt.

Die Macht der Bodenspekulanten war außerordentlich stark; sie behielten das Gelände in der sicheren Voraussicht einer Bodenwertsteige-

rung, die ihnen außer der landesüblichen Verzinsung des investierten Kapitals im allgemeinen noch einen erheblichen Gewinn erbrachte.

e) Bodenpolitik der Städte.

Ein starkes Gegengewicht gegen die preissteigernde Tendenz der städtischen Bodenspekulation bildet die „Bodenpolitik der Gemeinden". **Ihre Aufgabe ist es, für ein reichliches Angebot an Bauland zu sorgen und den Bodenwucher auf natürlichem Wege auszuschalten. Ein durch solche Bodenpolitik bedingtes, ausreichendes Angebot muß — eine begrenzte Nachfrage vorausgesetzt — preisausgleichend wirken.**

Der Staat und die Gemeinden haben außerdem in der Nachkriegszeit auf dem Wege der Verteilung öffentlicher Mittel für den Wohnungsbau weitgehende Möglichkeiten gehabt, auf die Bodenpreisgestaltung der zur Bebauung gelangenden Grundstücke einzuwirken. Hauszinssteuermittel wurden vielerorts von öffentlichen Stellen verweigert, wenn die Bodenpreise für den geplanten Wohnungsbau zu hoch erschienen.

An späterer Stelle wird noch zu behandeln sein, welche große Rolle die städtische Bodenspekulation und eine versäumte Vorsorge der Städte in der Vergangenheit gespielt haben.

3. Die Wechselbeziehungen zwischen Bodenpreis und zukünftigem Ertrag.

a) Die Ansichten der Bodenreformer.

Über die Preisbildung des städtischen Bodens liegen eine Menge Darstellungen — insbesondere von volkswirtschaftlicher und bodenreformerischer Seite — vor. Die Anhänger der Bodenreform, vor allem Eberstadt und Fuchs, versuchen für alle Preissteigerungen des Bodens ausschließlich die Spekulation verantwortlich zu machen.

Im folgenden wird zunächst einmal untersucht werden müssen, welche funktionalen Beziehungen zwischen Bodenpreis und zukünftigem Ertrag des Bodens (Miete) bestehen. Es verlohnt sich, auf die Ansichten der Bodenreformer einzugehen und von hier aus den Fragenkomplex zu prüfen.

Die Anhänger der Bodenreformbewegung führten vor dem Kriege Klage über die Mietkasernen und die überhöhten Mietpreise. Sie behaupteten, daß die Bodenspekulation den Bodenpreis und die Bauform bestimme.

Die Wohnungsfrage, das Problem der hohen Mietpreise, ist nach Ansicht von Eberstadt eine reine Bodenfrage.[2])

Die künstlich hinaufgetriebenen Bodenpreise seien allein die Ursache der hohen Mietpreise und des Wohnungselends. Die Miete wird also hier als eine Funktion des Bodenpreises dargestellt.

Die Entwicklung der Miet- und Bodenpreise in der Nachkriegszeit ist aber ganz anders geartet. Die Zeiten der Spekulation und der überhöhten Bodenpreise sind längst dahin. Die Lehre der Bodenreformer, daß die Miete eine Funktion des Bodenpreises ist, läßt sich — wie die späteren Ausführungen zeigen werden — in der Zeit nach dem Kriege auf keinen Fall aufrecht erhalten. Bereits längere Zeit vor dem Kriege haben Philippowich und Andreas Voigt, Adolf Weber und Pohle diese Anschauungen widerlegt.[3])

Untersuchungen von Ascher in Berlin (1917) haben festgestellt, daß der Anteil der Bodenkosten in der Miete nur 5—6% ausmacht.[4]) Nimmt man also den Extremfall an, daß der Bodenpreis gleich Null wird, so ließe sich die bisherige Miete doch nur um etwa 6% senken.

Das Schwergewicht der in der Miete zu amortisierenden Kosten einschließlich Zins liegt immer bei den reinen Baukosten.[5]) Damit ist widerlegt, daß die hohen Mieten die natürliche Folge der überhöhten Bodenpreise sind.

Auch Spiethoff vertritt in seiner erst kürzlich erschienenen Schrift „Boden und Wohnung" (1934 bei Gustav Fischer, Jena) die gleiche Ansicht.

Er widerlegt dort[6]) v. Mangoldt's Ansicht, — „dessen Gedankengang ist, daß die hohen Bodenpreise die Mietkaserne erzwingen und daß diese

---

[2]) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, Jena 1917. S. 121 ff.

[3]) I. Allgem. Dtsch. Wohnungskongreß, Frankfurt a. M. 1904. Voigt, Andreas, Die Bodenbesitzverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten, Leipzig 1905. von Pohle, Die neuere Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland, Göttingen 1905. Weber, Adolf, Boden und Wohnung, Leipzig 1908.

[4]) v. Bräutigam, „Mietpreisbildung und Mietpreise" im Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930. S. 553.

[5]) Fuchs, Alexander, Bodenpreise und Baukosten in ihrem Einfluß auf die Mietpreise, München 1909. S. 37 und 96 ff.

[6]) Spiethoff, Boden und Wohnung, 1934, S. 39.

die ungesundeste, unsozialste, unkünstlerischste und in jeder Hinsicht ungünstigste Hausform sei" —, und führt u. a. aus:[6]) „Wie schon mehrfach betont, bestimmen nicht die Bodenpreise die Hausform, sondern die Nutzungsmöglichkeiten des Bodens bestimmen dessen Preis!"

b) Der Bodenpreis als Funktion der Miete.

Trotzdem bestehen zwischen Miete und Bodenpreis ganz bestimmte funktionale Beziehungen. Max Koska, ein Vertreter des deutschen Baugenossenschaftswesens, behauptet, daß die Mieten „in letzter Reihe" d. h. zu allerletzt vom Bodenpreis abhängig sind.[7])

Die bloße Möglichkeit einer Erhöhung der Mieten erhöht unmittelbar den Bodenpreis. Der Käufer des Bodens und Bauherr des Hauses kann nur bestehen, wenn er die vorausgesetzten hohen Mieten auch erzielt. So entsteht eine verhängnisvolle Wechselwirkung zwischen Miete und Bodenpreis. **Der angenommene zukünftige Mietertrag bestimmt den Bodenpreis mit, der gesteigerte Bodenpreis legt wiederum die Notwendigkeit einer Forderung höherer Mieten fest.**[8])

Der zukünftige Ertrag bzw. die Rentabilität des zu erstellenden Wohnhauses, **bildet die Grundlage der Preisbildung des städtischen Grund und Bodens.** Die Mietzinse als Bruttobeträge bilden den Ertrag des Grundstücks mit seinen Aufbauten. **Dieser Ertrag wird mit der Intensität der Bebauung, Flächen- und Höhenausnutzung steigen. Je mehr Wohnungen auf einer gegebenen Grundstücksfläche erstellt werden können, um so höher wird der Ertrag sein, und desto höher wird sich der Bodenpreis gestalten.** Wegen der geschilderten Abhängigkeit der Bodenpreise vom Ertrag pflegt die Praxis, wenn sie den Bodenpreis eines bebauten Grundstücks errechnen will, vom Mietertrag auszugehen. Man zieht von dem Bruttoertrag sämtliche für das Grundstück (einschl. Aufbauten) jährlich aufgewendeten Kosten (auch Zins und Abschreibungen) ab und erhält so den Reinertrag. Dieser Reinertrag, zum landesüblichen Zinsfuß kapitalisiert, ergibt einen Annäherungswert für den Grundstücks-

[7]) Bräutigam, „Mietpreisbildung und Mietpreise" in: Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930. S. 553.

[8]) Boos, W., Die Wirkung der Mietzinsbeschränkung auf die Preise städtischer Grundstücke, Freiburg 1931. S. 17 ff. Bardow, E., Beschaffung und Bildung des Baubodens, seine Preisgestaltung und deren Beeinflußbarkeit, Berlin 1928. Hunck, Joh., Freie Wirtschaft und Zwangswirtschaft im Wohnungswesen, Rostock 1929.

preis. **Der Grundstückspreis stellt sich — entgegen der Ansicht der Bodenreformer — als eine Funktion des Ertrages, d. h. der Mietpreise, dar!**

Alle Faktoren der Preisbildung, die zu Beginn des ersten Teiles aufgeführt wurden, lassen sich in ihrer Auswirkung auf den Bodenpreis durch dieses Ergebnis beweisen. Bei dem erwähnten „Lagemoment" z. B. findet der hohe Bodenpreis darin seine Erklärung, daß der in bevorzugter Lage zu erzielende Mietertrag eine hohe Differentialrente abwerfen wird. **Die bloße Möglichkeit der Erzielung einer höheren Miete in dieser bevorzugten Wohngegend bewirkt eine Steigerung des Bodenpreises.**

Diese nur angedeuteten Wechselbeziehungen zwischen Bodenpreis und zukünftigem Ertrag weisen darauf hin, wie wichtig es ist, bei einer Betrachtung der Grundstückskosten und ihrer Bedeutung für den Wohnungsbau einerseits auf die **Kosten**bestandteile der Wohnungserstellung, andererseits auf die Elemente der Miete **(die Erträge)** einzugehen und die Bedeutung der Grundstückskosten bei der Bauerstellung (Abschnitt II) sowie bei der Kalkulation der Mieterträge (Abschnitt III) zu untersuchen!

Zuvor soll aber noch — wie im Vorwort bereits begründet wurde — zum besseren Verständnis des Grundstückskostenproblems sowie als Grundlage für die weiteren Untersuchungen auf die Bildung der Grundstückspreise und die **Struktur** des Grundstücksmarktes der Vor- und Nachkriegszeit eingegangen werden.

4. Die Grundstückspreise.

Die bisherigen Ausführungen haben gezeigt, daß die **Grundlage für den Bodenpreis der zukünftige Mietertrag** ist. Dabei sind aber noch einige Sondermomente in der Struktur der Nachfrage und des Angebotes zu berücksichtigen.

In der **Struktur des Angebotes** zeigten sich im Vergleich zu anderen Märkten große Unterschiede. Einmal ist am Grundstücksmarkt eine Regelung der Angebotsmenge durch das Verhältnis von Erzeugungskosten zu den Preisen nicht in dem Maße vorhanden, wie bei den Märkten mit beliebig vermehrbaren Gütern. Spiethoff's Untersuchung[9]) aus der letzten Zeit beweist, daß der Gleichgewichtspreis des Bodenmarktes besonderer Art ist. Er führt nicht den Ausgleich der Nachfrage

[9]) Boden und Wohnung, S. 148.

mit der Erzeugung herbei, sondern mit einem besonders gearteten Angebot. „Die Erzeugung baureifer Baustellen ist nicht das Ergebnis des Zusammenwirkens fester Erzeugungsanlagen und arteigener Arbeitskräfte in einem Erzeugungsverfahren, das ohne Unterbrechungen beschäftigt werden will und einen gleichmäßigen Absatz erheischt."

Der Preis des Bodenmarktes ist nicht auf Ausgleich dieser Erzeugung mit der Nachfrage eingestellt, sondern er bringt ein arteigen bestimmtes Angebot zum Ausgleich. Dieses Angebot ist ein ausgesprochen „spekulatives", und zwar ist es bestimmt durch Erwägungen und Veranschlagungen auf weite Sicht."

Der **Einfluß der Nachfrage** ist grundsätzlich vorhanden, jedoch wird dieser Einfluß in seiner Wirksamkeit aus verschiedenen Gründen eingeschränkt.

Bodennachfrage und Wohnungsnachfrage sind eng miteinander verbunden. Das Wohnbedürfnis hat eine besondere Eigenart, von dem wiederum die Wohnungsnachfrage in erheblichem Maße abhängig ist. Die Bodennachfrage der Bauunternehmer vermag sich (wie Spiethoff's Untersuchungen[10]) zeigen) immer nur im Rahmen der feststehenden und durch Mietänderungen wenig beeinflußbaren Wohnungsnachfrage zu bewegen." Sie bestimmt sich durch die Bevölkerungszunahme einer Stadt.

B. Grundstücksmarkt und Grundstückskosten in der Vorkriegszeit.

Es werden in den verschiedenen geschichtlichen Perioden diese oder jene Momente abwechselnd stärker in den Vordergrund treten, da ja im Wohnungswesen politische, weltanschauliche sowie künstlerische Interessen eine oft ausschlaggebende Rolle spielen.

Um den deutschen Grundstücksmarkt in seiner Gesamtentwicklung zu verstehen, wird man zweckmäßig eine Zweiteilung in Vor- und Nachkriegszeit vornehmen. Die folgenden Abhandlungen werden zeigen, daß diese zeitlich verschiedenen Märkte außerordentliche Abweichungen in ihrer Struktur und Preisbildung aufweisen.

---

[10]) Boden und Wohnung, S. 147.

1. Die Agglomerationstendenzen der Großstädte.

Um die Wohnungsverhältnisse in Deutschland beurteilen zu können, wird man zweckmäßig die Bevölkerungsstatistik mit heranziehen.

Anläßlich des I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongresses in Frankfurt a. M. (1904) wies Pohle nach, daß in der Zeit von 1816—1871 die Zunahme der Landbevölkerung erheblich stärker war als die gleichzeitige Bevölkerungszunahme in den deutschen Städten.[11]) Mit dem Jahre 1871 nahm die Bevölkerungsbewegung eine andere Richtung ein. Stadt und Land hatten von da an ihre Rollen getauscht.

Übersicht über das Verhältnis zwischen Land- und Stadtbevölkerung in Deutschland 1870-1925:

Jahr	Landbevölkerung[12]) in % der Ges.-Bev.	Stadtbevölkerung in % der Ges.-Bev.
1870	63,9	36,1
1875	61,0	39,0
1880	58,6	41,4
1885	56,3	43,7
1890	53,0	47,0
1895	49,8	50,2
1900	45,7	44,3
1910	40,0	60,0
1925	35,6	64,4

Bei relativer Abnahme der Landwirtschaft setzte eine ungeheure Entwicklung der gewerblichen und industriellen Tätigkeit in den deutschen Städten ein.

Die starke Produktionsweitung der Industrie zog fortgesetzt große Arbeitermassen an; die städtische Bevölkerung stieg in einem ungeahnten Tempo. 1871 gab es in Deutschland erst 8 Städte mit mehr als 100 000 Einwohnern, 1900 dagegen zählte man bereits 33 solcher Großstädte. Während 1871 nur 4,8% der Gesamtbevölkerung in Großstädten wohnten, waren gegen Ende des vorigen Jahrhunderts schon über 16%

[11]) Pohle, Statistische Unterlagen zur Beurteilung der neueren Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland, Vorbericht für den I. Allgemeinen deutschen Wohnungskongreß Frankfurt a. M. 1904. S. 4.

[12]) Wohnbevölkerung der Gemeinden unter 2 000 Einwohnern.

der gesamten deutschen Bevölkerung Großstädter, 1910 sogar 21,3% von damals fast 65 Millionen Deutschen![13])

2. Industriekonjunktur und Bautätigkeit.

Die industrielle Betriebskonzentration hatte eine beängstigende Zusammenballung der Bevölkerung in den Städten zur Folge. Es entstand eine dringende Nachfrage nach Wohnungen. Die folgende Übersicht über die Zahl der neuerbauten Wohnungen in den Städten Frankfurt a. M. und Hamburg gibt ein Bild von der Entwicklung der Bautätigkeit in der Zeit von 1880-1900.[14])

Übersicht über die Wohnungsbautätigkeit in Frankfurt a. M. und Hamburg 1880-1900:

Jahr	Zahl der neuerbauten Wohnungen in Frankfurt a. M.	in Hamburg
1880	376	—
1881	488	—
1882	472	—
1883	557	—
1884	613	—
1885	517	1325
1886	682	2239
1887	854	3688
1888	1161	4195
1889	1533	6616
1890	1824	8675
1895	2108	2517
1900	1922	2584

Im Vergleich zu den zuvor geschilderten Agglomerationstendenzen der Großstädte zeigt die letzte Tabelle, daß in den Städten Frankfurt am Main und Hamburg bis Mitte der 80er Jahre nur wenig neue Wohnungen erstellt wurden. Der Hauptgrund für diese Erscheinung ist darin zu suchen, daß in den Zeiten industrieller Hochkonjunktur die stärkste Kapitalquelle der Wohnungsproduktion, der Pfandbriefmarkt, fast gänzlich versiegt. Zinsfuß, Arbeitslöhne und Baumaterialpreise sind

[13]) Gut, Die Entwicklung des Wohnungswesens in Deutschland nach dem Kriege, S. 20.

[14]) Entnommen aus: Pohle, Die neuere Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland, Göttingen 1905, S. 31 Tabelle X.

in der Industriekonjunktur so hoch, daß die private Bauunternehmertätigkeit versagen muß.[15])

Das Mißverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und andererseits das Ansteigen der industriellen Löhne hatte allgemein ein starkes Anziehen der Mietpreise zur Folge.

Noch bis zur Jahrhundertwende wurden innerhalb der Städte kleinste Freiflächen mit Wohnungen bebaut. Das war ein sehr einträgliches Geschäft; es verleitete dazu, besonders im Stadtzentrum den noch unbebauten Boden soviel als nur möglich auszunutzen. Mit dem steigenden Mietertrag auf kleinen und kleinsten Grundstücksflächen war ein ganz natürliches Anwachsen des Bodenwertes und der Bodenpreise verbunden.

3. Kritische Betrachtung der staatlichen und kommunalen Maßnahmen hinsichtlich Bodenpolitik und Wohnungsfrage.

a) Aufgaben des Staates.

Ein Anwachsen des Bodenwertes ist bei zunehmender Besiedlungsdichtigkeit einer Stadt eine durchaus natürliche und verständliche Erscheinung.

Der Gewinn aus dieser Wertsteigerung müßte nach Anschauung der Bodenreformer „möglichst dem Volksganzen nutzbar gemacht werden".[16]) Pflicht des damaligen Staates wäre es zum mindesten gewesen, eine Bodenwucher-Politik weniger Kapitalisten zu verhindern. Die vornehmste Aufgabe des Staates und der kommunalen Selbstverwaltung hätte es sein müssen, die überhastete Entwicklung der Städte in einigermaßen normale Bahnen zu leiten. Dazu hätten vor allen Dingen Bodenpolitik und gesunder Städtebau gehört. Staat und Gemeinden beschränkten sich indessen auf ein System, das für die Entwicklung der deutschen Städte und den Wohnungsbau nicht ohne erhebliche Rückwirkung blieb.

---

[15]) Institut für Konjunkturforschung, Die Dynamik des Baumarktes, Sonderheft 17, Berlin 1930. S. 22 ff., a. Pohle, Statistische Unterlagen zur Beurteilung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland, S. 5 ff.

[16]) Damaschke, Die Bodenreform, Jena 1919. Jahrbuch der Bodenreform, Jena 1924, 20. Band, 3. Heft, S. 161 ff.

b) Unterlassungssünden des Staates.

Wie wenig sich die Obrigkeit um das Wohnungsproblem kümmerte, ging daraus hervor, daß die gesetzlichen und polizeilichen Bestimmungen bis über die Mitte des vorigen Jahrhunderts hinaus im großen und ganzen dieselben blieben, wie sie bereits seit dem Mittelalter in Kraft waren.[17])

Unter diesen Umständen konnte es nicht ausbleiben, daß in der sogenannten „Gründerzeit" nach 1870 skrupellose Elemente die Situation auf dem Grundstücks- und Baumarkt ausnutzten.

Damals lag bei dem **Staat** die Möglichkeit, eine für die Allgemeinheit günstigere Entwicklung der Bodenpreise herbeizuführen, indem er den Bodenwucherern mit scharfen gesetzlichen Bestimmungen oder mit steuerlichen Maßnahmen Einhalt geboten hätte. Statt dessen beschränkte er sich auf den Erlaß von Bauordnungen, auf bürokratische Prüfung von Bauplänen und auf statistische Erhebungen.

c) Das „System der imposanten Straße".

Während England und Frankreich in dieser Zeit schon eine gewisse Technik des Städtebaues aufzeigten, deren Ziel es war, dem Volke ein gesundes Wohnen zu ermöglichen, glaubte man in Deutschland genug zu tun, wenn man nur die großen „imposanten Straßen" nachahmte.[18]) Die Stadterweiterungspläne bearbeitete man nach der gleichen Schablone, wie sie bereits für die innerstädtischen Bezirke vorlag. Betrachtet man das Ergebnis der damaligen Bautätigkeit, dann muß man zu dem Schlusse kommen, daß die verantwortlichen Beamten nicht Städtebauer waren; weit besser wären sie vielfach mit dem Titel „Landmesser" gekennzeichnet.

In allen deutschen Großstädten entstanden die 20 bis 30 Meter breiten Straßen. **Man beging** sowohl bei Stadtsanierungen wie bei Stadterweiterungen **den verhängnisvollen Fehler, daß man „von der Straße und für die Straße" baute.** Damit wurde die Straße einer ihrer wichtigsten Aufgaben entfremdet, nämlich der vorteilhaftesten, besten und billigsten Aufteilung von Wohngelände zu dienen.

---

[17]) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, S. 92.

[18]) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, S. 89 ff.

Große breite Straßen verursachen immer hohe Anliegerbeiträge und bringen vielerorts eine außerordentliche Verteuerung des Baubodens mit sich. Die hohen Bauplatzpreise ihrerseits zwingen zu intensivster Ausnutzung des Bodens.

Das „System der imposanten Straße" wurde als Grundlage der Bebauungspläne angenommen. Am Reißbrett der Amtsstuben wurde es entworfen und in der Praxis gedankenlos durchgeführt. Eberstadt, einer der besten Kenner jener Städtebauperiode, bezeichnet dieses Bausystem als eine „willkürlich rein administrative Schöpfung der Selbstverwaltung."[19])

d) Die Unzulänglichkeit der Bauvorschriften.

Die Straßenanlagen gaben ein festes Schema für die gesamte Bodenaufteilung und Bodenparzellierung. Es entstanden zwangsläufig unförmig tiefe Baugrundstücke, die mit zahlreichen Hofwohnungen bebaut werden mußten, wenn sie rentabel sein sollten. Irgendeine gesetzliche Schranke hinsichtlich der Ausnutzung eines Baugrundstückes kannte man kaum. Die städtische Baupolizei ließ eine nahezu beliebige Häufung der Stockwerke zu und achtete lediglich auf Befolgung der Feuerschutzbestimmungen.

Kennzeichnend für diese Mißstände ist die Berliner Bauordnung, die bis zum Jahre 1887 keine einzige gesundheitspolizeiliche Vorschrift enthielt und als Mindestfläche für den unbebauten Hofraum „etwas über fünf Quadratmeter" vorschrieb![20])

In der ersten Hälfte der 90er Jahre und dann wieder seit 1901 traten in der industriellen Entwicklung Stockungen ein, die sich günstig auf den Pfandbriefmarkt auswirkten. Immer noch bestand eine starke Nachfrage nach mittleren, kleinen und kleinsten Wohnungen. Die Städte gewannen an Ausdehnung. Die Wohnungsproduktion lag fast ausschließlich in den Händen privater Unternehmungen. Die dauernden Mietsteigerungen versprachen die höchste Rentabilität, wenn man Mietkasernen mit zahlreichen Wohnungen erstellte. Die Bodenpreise stiegen

---

[19]) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, Jena 1917. S. 90.

[20]) Gut, Überblick über die Entwicklung des Wohnungswesens in Deutschland vor dem Weltkriege. S. 21.

in ungeahntem Maße, teils natürlich bedingt, zum Teil aber künstlich durch die Bodenspekulation hinaufgetrieben.

Preise von rund 100 Mark je Quadratmeter und darüber waren damals keine Seltenheit.[21])

Es ist selbstverständlich, daß solche künstlich überhöhten Bodenpreise mietverteuernd gewirkt haben müssen. Diese Tatsache scheint nun in Widerspruch dazu zu stehen, daß der Bodenpreis als eine Funktion des zukünftigen Mietertrages dargestellt wurde. Tatsächlich handelt es sich aber bei den geschilderten Mißständen der Spekulation um exogene Faktoren der Preisbildung städtischen Bodens. Das Problem der Bodenspekulation spielte besonders vor dem Kriege bei der Preisgestaltung eine außerordentliche Rolle. Es erscheint deshalb notwendig, diese Frage der Spekulation mit städtischem Boden eingehend zu untersuchen.

4. Die städtische Bodenspekulation.

Innerhalb der Bodenspekulation der Vorkriegszeit sind zwei Gruppen zu unterscheiden:

a) die reinen Spekulanten und der Baustellenhandel,
b) die sogenannten Terraingesellschaften.

Beide Gruppen sind nicht immer scharf voneinander zu trennen.

a) Die reinen Spekulanten und der Baustellenhandel.

Die reinen Bodenspekulanten wollten möglichst mühelos durch spekulativen Umsatz von Bauland oder Gelände, das zu einem späteren Zeitpunkt für eine Bebauung in Frage kam, Gewinn erzielen. Eine besondere Kategorie innerhalb dieser Gruppe von Spekulanten bildeten die Baustellenhändler. Im Volksmund sind sie noch als „Baulöwen" bekannt, die manchen Handwerker und Bauunternehmer um sein Geld gebracht haben. Eberstadt bezeichnet die Geschäfte zwischen Baustellenhändler und Bauunternehmer treffend als „Kettengeschäfte", da die Geschäftsabschlüsse wie Glieder einer Kette aneinander gereiht werden.[22])

Wenn ein Bauunternehmer ein Haus erstellen wollte, so räumte ihm der Baustellenhändler Priorität ein, d. h. er rückte, um ihm die Aufnahme

---

[21]) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, Jena 1917, S. 102, 139.

[22]) Eberstadt, Die Realisierung des Bodenpreises und der Baustellenhandel, Handbuch des Wohnungswesens, II. Teil, S. 140.

von Baugeld zu ermöglichen, mit seiner Hypothek, die ihm die Kaufpreiszahlung für den Grund und Boden sicherte, an die zweite Stelle. Benötigte dann der Bauunternehmer zur Fertigstellung des Hauses weitere Gelder, so beschaffte der Baustellenhändler die Hypotheken unter der Bedingung, daß der Bauunternehmer, der mit dem ersten Bau noch lange nicht fertig war, ihm eine neue Baustelle mit Bauverpflichtungen abkaufte und auf das Darlehen in Zahlung nahm. Die Darlehensbedingungen waren meist sehr drückend und fanden ihren sichtbaren Ausdruck in dem hohen Preis der in Zahlung gegebenen neuen Baustelle.

Der Bauunternehmer vollendete nunmehr den ersten Bau und mußte dann seiner Verpflichtung gemäß sofort mit der Bebauung der neu gekauften Baustelle beginnen, widrigenfalls die ihm angerechnete Anzahlung verfiel. Dann begann das gleiche Spiel von neuem; der Bauunternehmer konnte nur Geld erhalten, wenn er einen dritten Bauplatz vom Baustellenhändler „kaufte" und sich verpflichtete, darauf ein bestimmtes Wohnhaus zu bauen, dessen Art und Form (Mietkaserne) ihm meist vorgeschrieben war.

Bei diesen Geschäften sollen sich die deutschen Großbanken, Versicherungsunternehmungen und Hypothekenbanken stark beteiligt haben. Der ehemalige Direktor einer großen Berliner Bodengesellschaft behauptet, daß sich die Zins- und Provisionsklauseln der Banken „nicht mehr vom Wucher unterscheiden."[23])

Die Bodenspekulation war an der Verwirklichung eines möglichst hohen Bodenpreises interessiert. Es war ihr geglückt, die Gegenpartei, nämlich die Baulustigen, bei der Preisbildung annähernd „matt" zu setzen, indem sie sich der meist kapitalschwachen Bauunternehmer bediente.

b) Die Terraingesellschaften.

Die Bodenreformer der Vorkriegszeit fällen ein vernichtendes Urteil nicht nur über die reinen Spekulanten, sondern auch über die Terraingesellschaften. Es wäre ungerecht, wenn man nicht trotzdem gewisse Verdienste der Terrainunternehmen anerkennen wollte und wenn man nicht zugeben würde, daß es unter den zahlreichen Gesellschaften auch anständige Unternehmen gab.

Es muß anerkannt werden, daß die Tätigkeit einer Terrainunterneh-

---

[23]) Meinardus, Die Terraintechnik, Berlin 1913, S. 11.

mung in manchen Fällen außerordentlich mühevoll, kostspielig und risikoreich war. Sie erwarb oft unter sehr ungünstigen Verhältnissen kleine und kleinste Grundstücksflächen von den Vorbesitzern, Hypotheken mußten nach Möglichkeit abgelöst, Umschreibungen im Kataster- und Grundbuch mußten vorgenommen werden. Dann wurden die Flächen neu parzelliert, Bebauungspläne wurden ausgearbeitet und zur Genehmigung an die Bauämter und Baupolizei eingereicht. Vor allen Dingen hatten diese Bodengesellschaften die Straßenanlagen mindestens vorzubereiten, häufig sogar in eigener Regie und auf eigene Kosten auszuführen. Für alle diese Tätigkeiten waren hohe Summen aufzubringen. Dauerten diese Vorbereitungen mehrere Jahre, oder fand man erst nach langwierigen Verhandlungen die baulustigen Käufer, so waren inzwischen außerordentlich hohe Kosten für die Kapitalnutzung aufgelaufen.

Soweit sich die Bodenspekulation auf die soeben geschilderte Tätigkeit beschränkte, erfüllte sie eine sehr wichtige wirtschaftliche Funktion: nämlich die Bereitstellung des erforderlichen Baulandes innerhalb der anwachsenden Städte.

5. Die Bodenspekulation als Folge mangelnder Bodenpolitik.

Die kommunale Selbstverwaltung vertrat die liberalistische Auffassung, daß die Wohnungsnot und der Wohnungsmangel als eine rein private Angelegenheit des Einzelnen anzusehen sei.[24]) Ihre Behebung müßte der privaten Initiative überlassen bleiben. Weil die „Stadtväter" der meisten Großstädte vollkommen versagten und keine Bodenpolitik betrieben, sondern sich fast ausschließlich auf bürokratische Verwaltungsmaßnahmen beschränkten, konnten sich die bekannten Mißstände im städtischen Wohnungsbau bilden.

a) Die Bodenverhältnisse in Frankfurt a. M.

Die Entwicklung des Wohnungswesens in der Stadt Frankfurt a. M. ist ein Beweis dafür, daß sich bei energischem und klugem Eingreifen der Stadtverwaltung unheilvolle Fehler vermeiden ließen. In Frankfurt am Main haben Bodenspekulation und Mietkaserne niemals die Rolle spielen können wie anderswo. Die Gegenüberstellung der folgenden

[24]) Klar, „Die Entwicklung des Wohnungswesens von 1870-1914" in: Das Wohnungswesen der Stadt Frankfurt a. M., Frankfurt a. M. 1930. S. 55.

Tabellen zeigt, daß die Wohnungsverhältnisse in Frankfurt a. M. relativ gesund waren:

I. Übersicht[25]) über die Wohndichte je Grundstück in Frankfurt a. M. 1871-1910:

Auf ein bewohntes Grundstück entfielen im Jahre	Einwohner
1871	16,8
1875	16,5
1880	17,8
1885	18,6
1890	19,6
1895	20,3
1900	20,5
1905	20,4
1910	19,5

II. Übersicht über die Wohndichte je Grundstück in 11 deutschen Städten:

Die durchschnittliche Einwohnerzahl eines bewohnten Grundstücks ist gestiegen:[26])

Stadt	Jahre	Einwohnerzahl
Berlin	1864 bis 1900	von 50 auf 76,9
Breslau	1871 bis 1900	von 46 auf 52,8
Charlottenburg	1885 bis 1900	von 29,19 auf 59,6
Dresden	1864 bis 1900	von 30 auf 35,0
Frankfurt a. M.	1864 bis 1900	von 16,27 auf 20,5
Görlitz	1885 bis 1900	von 25 auf 28,1
Halle a. d. S.	1880 bis 1900	von 20 auf 25,9
Hamburg	1871 bis 1900	von 26 auf 35,6
Kiel	1885 bis 1900	von 23 auf 25,8
Leipzig	1864 bis 1900	von 34 auf 35,3
München	1875 bis 1900	von 25,8 auf 36,6

Während in fast allen deutschen Großstädten vor 1900 eine allgemeine Steigerung der Wohndichte nachweisbar ist, findet in Frankfurt a. M. trotz des dauernden Anwachsens seiner Bevölkerung im Laufe der Zeit

[25]) Klar, „Die Entwicklung des Wohnungswesens von 1870-1914" in: Das Wohnungswesen der Stadt Frankfurt a. M., Frankfurt a. M. 1930. S. 57.

[26]) Pohle, Statistische Unterlagen zur Beurteilung der neueren Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland, Göttingen 1905. S. 7, Tabelle 1.

eine Verbeſſerung der Wohnungsverhältniſſe ſtatt. Aus der folgenden Tabelle über die Zahl der Bewohner pro Wohnung in Frankfurt a. M. iſt dieſer Vorgang klar erſichtlich:

Überſicht über die Zahl der Bewohner pro Wohnung in Frankfurt a. M.:[27])

Jahr	Bewohner
1875	4,9
1880	4,8
1885	4,7
1890	4,7
1895	4,5
1900	4,6
1910	4,3

Als erſte deutſche Großſtadt gab Frankfurt a. M. im Jahre 1891 unter Oberbürgermeiſter Adickes eine **Zonenbauordnung** heraus. **Der Erlaß der Frankfurter Umlegungsgeſetze** (lex Adickes, 1902 und 1907) — **und teilweiſe auch der Einfluß einer beſtimmten Frankfurter Bautradition — haben bei der Stadterweiterung der Bodenſpekulation merklich entgegengewirkt.**

b) Die Bodenverhältniſſe in Kaſſel.

Auch das Stadtbild der Nachbarſtadt Kaſſel iſt im großen und ganzen von außerordentlichen Mißſtänden, die im allgemeinen durch die Spekulation verurſacht wurden, verſchont geblieben. Die geſunde Entwicklung des Kaſſeler Weſtens iſt in erſter Linie dem verſtorbenen Geheimen Kommerzienrat Aſchrott zu verdanken. Er erkannte frühzeitig die ſtädtebauliche Entwicklungsfähigkeit der Stadt und insbeſondere des Kaſſeler Weſtens. Aſchrott, bis dahin Webſtoff-Induſtrieller, erwarb 1869 bis 1904 als Privatmann insgeſamt 126 Hektar in den Gemarkungen Kaſſel, Wehlheiden, Wahlershauſen und Kirchditmold.

Es handelte ſich in den meiſten Fällen um Ankauf von bisher landwirtſchaftlich genutztem Gelände, für das Aſchrott ſich behördlich einen Stadterweiterungsplan genehmigen ließ und dann ſofort in großzügiger, wenn auch umſtrittener Weiſe auf eigene Koſten das geſamte Straßennetz anlegte, um darnach die ſo erſchloſſenen Grundſtücke allmählich

[27]) Klar, „Die Entwicklung des Wohnungsweſens von 1870-1914" in: Das Wohnungsweſen der Stadt Frankfurt a. M., Frankfurt a. M. 1930. S. 58.

wieder an Baulustige zu veräußern. Mit dem Ankauf, der Konsolidierung (Durchführung von Verkoppelungen und privaten Umlegungen) der Gelände und der Anlage der Straßen war zweifellos eine mühevolle und risikoreiche Arbeit verbunden. Von den 126 Hektar Rohland wurden rd. 31 Hektar, d. s. 24,6% verwandt.[28])

Die Unternehmung wurde Aschrott dadurch gelohnt, daß er innerhalb weniger Jahre auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine Art Monopolstellung erwarb, die er dadurch weitgehend sicherte, daß er im angrenzenden südwestlichen, westlichen und südlichen Außengebiet noch weiteren erheblichen Grundbesitz ankaufte. Dennoch war dieses Monopol naturgemäß zeitlich begrenzt, denn mit jedem Wiederverkauf wurde dasselbe geschwächt. Den bekannten unsauberen Spekulationen und dem Bauschwindel in vielen deutschen Großstädten, insbesondere in Berlin-Schöneberg und Treptow, bei denen die Bodenspekulanten und die sogenannten „Baulöwen" innerhalb kürzester Zeit ungeheure, ungerechtfertigte Umsatzgewinne erzielten, ist die obige Unternehmung in Kassel in keiner Weise gleichzustellen.

Die scharfen Angriffe gegen die Terraingesellschaften sind verständlich. Sie gelten aber einem „Verfahren, das durch Recht, die Verfassung und die herrschende Wirtschaftsanschauung seinerzeit gutgeheißen" wurde.[29])

Man kann wohl behaupten, daß die Bodenspekulation in jenen Zeiten aufsteigender Konjunktur wirtschaftlich bedingt gewesen ist. Es fehlte bei dem steten Anwachsen der Großstädte an geeignetem Bauland. Die Städte betrieben kaum Bodenvorratswirtschaft, und die Stadtverwaltungen erkannten leider erst sehr spät, welche Aufgaben eine gesunde städtische Bodenpolitik zu erfüllen hat. Mangels dieser gemeindlichen Vorsorge entstanden die vielen Terraingesellschaften, die die Beschaffung von Bauland gewerbsmäßig betrieben und sich in den meisten Fällen recht hohe Grundstückspreise bezahlen ließen. Wenn die Terraingesellschaften und die Bodenspekulanten in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts vielerorts außerordentlich hohe Grundstückspreise verursacht und dadurch das Bauen sehr verteuert haben, so trifft der Vorwurf hierfür in erster Linie den damaligen Staat und die Gemeinden. Warum wurde solchen Zuständen nicht mittels Steuermaßnahmen, Bauordnun-

[28]) Laut Angaben der Aschrottschen Nachlaßverwaltung in Kassel.

[29]) Bauwelt, Zeitschrift für das gesamte Bauwesen, Heft 47, Berlin 23. November 1933, S. 1288.

gen oder baupolizeilicher Bestimmungen ein Ende bereitet? Gerechterweise muß erwähnt werden, daß es auch Terraingesellschaften gegeben hat, die größte Verluste erlitten.

C. Grundstücksmarkt und Grundstückskosten in der Nachkriegszeit.

1. Strukturwandlungen infolge des Weltkrieges.

Die Nachkriegszeit weist im großen und ganzen eine wesentlich gesündere Entwicklung auf. Nur die wichtigsten Erscheinungen sollen im folgenden dargestellt werden. Die unmittelbare Nachkriegszeit und die Inflation werden dabei wegen ihrer vollkommen veränderten und zerrütteten Wirtschaftsverhältnisse außer Betracht bleiben müssen.

Nach dem unglückseligen Ausgang des Weltkrieges fanden die heimkehrenden Soldaten, Flüchtlinge und aus dem Auslande zurückkehrenden Staatsbürger eine ungeheure Wohnungsnot vor.

Die Zahl der obdachlosen Flüchtlinge, Ausgewiesenen und Rückwanderer aus dem Auslande wurde 1923 auf etwa 200 000 geschätzt.[30])

Die starke Zunahme der Eheschließungen seit 1908 trug ebenfalls zu einer erheblichen Erhöhung und Dringlichkeit des Wohnungsbedarfes bei.

Übersicht über die Eheschließungen in Deutschland 1901-1926:

Jahre	durchschnittlich auf je 1000 Einwohner
1901-1910	7,9%
1914-1916	5 %
1917-1918	5,2%
1919	13,5%
1920	14,6%
1921	12 %
1922	11,3%
1923	9,6%
1924	7,1%
1925	7,9%
1926	7,68%

Schon während der Kriegsjahre war der Wohnungsmangel außerordentlich groß; zu seiner Beseitigung oder Minderung konnte aber

[30]) Gut, Der Wohnungsbau in Deutschland nach dem Kriege, München 1928. S. 25.

nichts unternommen werden. Es fehlte an Arbeitskräften, steigender Zinsfuß, starker Baustoffmangel und schließlich 1917 die allgemeine Baustoffsperre brachten jede Bautätigkeit zum Erliegen.

Die Vorkriegszeit rechnete in Deutschland mit einem Zugang von 200 000 neuen Wohnungen.[31]) Nachfolgende Tabelle zeigt, daß in den vier Kriegsjahren zusammen noch nicht einmal eine normale Jahresproduktion erreicht wurde:

Übersicht[32]) über den Reinzugang an Wohnungen 1912-1918 in 35 deutschen Städten:

Jahr	Zahl der neuen Wohnungen	Zugang in % (1913 = 100)	jährl. Zugang im deutschen Reich
1912	65 130	—	—
1913	50 711	—	—
1912/13	57 920	100	(200 000)
1914	32 871	56,8	113 600
1915	15 055	26,0	52 000
1916	4 383	7,6	15 200
1917	1 634	2,8	5 600
1918	817	1,4	2 800

Gesamtzugang 1914 bis 1918 = 189 200

Während in der Vorkriegszeit der Wohnungsbau fast ausschließlich der privaten Initiative überlassen blieb, erkannte man nun angesichts der ungeheuren Wohnungsnot seit 1918, daß der Staat sich an der Lösung dieser Probleme beteiligen mußte. Die Zustände auf dem Wohnungsmarkt riefen eine Flut von gesetzgeberischen Taten der Revolutionsregierungen hervor, z. B. die Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot.[33])

Wegen der außerordentlich unsicheren politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse, insbesondere wegen des Kapitalmangels, hielt sich das private Unternehmertum zwangsläufig ganz zurück. Die Belebung des Baumarktes ging hauptsächlich von den zahlreichen gemeinnützigen

[31]) Gut, Der Wohnungsbau in Deutschland nach dem Weltkriege, München 1928, S. 24.

[32]) „Haushaltungsüberschuß und Wohnungsbedarf im deutschen Reich," bearbeitet vom statistischen Reichsamt Berlin 1920.

[33]) Reichsverordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 15. Januar 1919, Reichsgesetzblatt S. 69.

Wohnungsbaugesellschaften aus, die weitgehend vom Staat subventioniert wurden. Trotzdem gelang es erst im Jahre 1926 — erstmalig seit 1913 — die erforderliche durchschnittliche Jahresproduktion von rund 200 000 Wohnungen zu erreichen. (1926: 204 670 neue Wohnungen.[34])

2. Die neue Bodenpolitik der Städte und ihre Auswirkung auf Grundstücksmarkt und Grundstückskosten.

Mit der Belebung des Baumarktes trat natürlich eine starke Umsatztätigkeit am Grundstücksmarkt ein. Die Baulandbeschaffung und Bereitstellung für den Wohnungsbau erfolgte jetzt nicht mehr nach privatwirtschaftlichen Gesichtspunkten, sondern Staat und Gemeinden übernahmen die Aufgaben, die vor dem Kriege von den privaten Unternehmungen, insbesondere von den Terraingesellschaften erfüllt worden waren.

a) Die Terraingesellschaften nach dem Kriege.

Die Terraingesellschaften der Vorkriegszeit waren zum größten Teil verschwunden. Teilweise hatten sie sich schon während des Krieges aufgelöst, andere gingen in Konkurs, nur wenige blieben erhalten. Ihre Tätigkeit ist gegenüber der Zeit vor dem Kriege außerordentlich eingeschränkt. Neuerwerbungen kommen für sie kaum in Betracht. Sie sind hauptsächlich darauf bedacht, ihren Grundbesitz möglichst schnell und unter Vermeidung allzu hoher Verluste abzustoßen. Im allgemeinen werden die gegenwärtig noch bestehenden Terraingesellschaften schwere Einbuße erlitten haben. Während des Krieges hatten sie über völliges Stocken der Umsätze zu klagen, und die Nachkriegsjahre brachten ihnen hohe Steuerlasten und relativ schlechte Preise. Den Charakter der Spekulationsgesellschaft haben die Terrainunternehmungen längst verloren; sie werden heute ebenso wie während des Krieges hauptsächlich als Grundbesitzverwaltungen auftreten, die außer Verpachtungen gelegentlich auch Einzelverkäufe vornehmen. v. Mangoldt behauptet, daß während der Nachkriegsjahre „im weiten Umfange ein Zusammenschmelzen der Terrainunternehmung mit der Bautätigkeit" (Baugesellschaften) vor sich gegangen sei.[35])

---

[34]) Statistisches Jahrbuch 1927.

[35]) Mangoldt, Bodenspekulation, Aufsatz im Handwörterbuch des Wohnungswesens. S. 172.

Die Berliniſche Bodengeſellſchaft, die vor dem Kriege als eine der bedeutendſten Terraingeſellſchaften in Groß-Berlin galt, hat ihre Geſchäftstätigkeit[36]) nach dem Kriege völlig umgeſtellt. Die Geſellſchaft ſtellte ſich auf die Ausführung von Bauten für fremde Rechnung um. 81% ihres Geſamtumſatzes entfielen im Jahre 1928 auf den Bau von Wohnungen.[37])

Die Terraingeſellſchaften und privaten Grundbeſitzer haben ihre zeitweilige Vormachtſtellung am Grundſtücksmarkt — gegenüber den Bauluſtigen — durch das Einſetzen der ſtädtiſchen Bodenpolitik eingebüßt.

b) Die Bodenvorratswirtſchaft der Städte.

Die Durchführung der ſtädtiſchen Bodenpolitik während der Nachkriegsjahre war begünſtigt durch die Grundſtückspreiſe, die ſich in der überwiegenden Zahl der Fälle weſentlich niedriger (Vorhandenſein eines größeren Angebotes infolge zu hoher ſteuerlicher und zinslicher Belaſtung des Grund und Bodens) als in der Vorkriegszeit geſtellt haben.

Aufgabe und Zweck einer geſunden ſtädtiſchen Bodenpolitik muß es ſein, ſich den Boden zu möglichſt günſtigen Preiſen zu ſichern, der in naher Zukunft für den ſtädtiſchen Wohnungsbau in Betracht kommt. Die Maßnahmen der Städte mußten je nach den örtlichen Verhältniſſen ſehr verſchieden ſein. Frankfurt a. M. und Köln haben in „bedeutendem Umfange“[38]) eine Bodenvorratspolitik betrieben, indem ſie möglichſt viele Splitterflächen erwarben, um ſich damit einen beſtimmten Einfluß auf die notwendige Umgebung der Grundſtücke zu ſichern. Allgemein iſt in den Jahren 1919 bis 1926 ein ſtarkes Anwachſen des **ſtädtiſchen** Grundbeſitzes feſtzuſtellen. Vielfach haben die Städte in der Inflation wertvollen Grundbeſitz billig erwerben können. Die folgenden Prozentzahlen geben an, welchen Anteil die Städte am geſamten Grundbeſitz innerhalb des ſtädtiſchen Weichbildes 1929 hatten.[39])

---

[36]) Bericht des Sachverſtändigen (Haberland) der Berliniſchen Bodengeſellſchaft: Der Deutſche Wohnungsbau, III. Unterausſchuß, Berlin 1931.

[37]) Siehe ebenda [36]).

[38]) Fuchs, Die Beſchaffung von Baugelände, in: Gut, Der Wohnungsbau in Deutſchland nach dem Weltkriege. S. 51 ff.

[39]) Fuchs, Die Beſchaffung von Baugelände, in: Gut, Der Wohnungsbau in Deutſchland nach dem Weltkriege. S. 51 ff.

Übersicht des städtischen Anteils am Gesamtgrundbesitz 1926:

Städte	städt. Grundbesitz in % ihres Gesamtgrundbesitzes
Barmen	20,3%
Nürnberg	21,0%
Kassel	22,1%
Düsseldorf	23,0%
Magdeburg	24,1%
Dortmund	24,8%
Breslau	29,6%
Köln	29,0%
Stuttgart	30,2%
Berlin	34,2%
Hannover	35,6%
Halle	41,1%
Leipzig	43,5%
Frankfurt a. M.	48,0%
Heidelberg	50,5%
Stettin	64,1%
Freiburg i. Br.	68,8%
Rostock	84,0%

Es ist verständlich, daß die angeführten Städte einen mehr oder minder starken Druck auf die örtlichen Grundstücksmärkte ausüben konnten.

Ob die Politik der Städte hinsichtlich ihrer Grundstückskäufe in allen Fällen richtig war, bleibt dahingestellt. Jedenfalls wird sich der allzu große Grundbesitz überall dort ungünstig und kostenverzehrend auswirken, wo zwischen Erwerb und rentabler Nutzung, bzw. Bebauung ein längerer Zeitraum liegt.

Die städtische Bodenpolitik verlangt von den verantwortlichen Leitern der Stadtverwaltung außerordentliches Geschick und äußerste Vorsicht. Der Vorteil eines niedrigen Erwerbspreises wird in vielen Fällen durch die laufenden Kosten für Kapitalnutzung, Steuern und Abgaben zunichte gemacht, die in dem Zeitraum bis zur Bebauung aufzubringen sind.

Das gleiche galt natürlich auch für die Bodenspekulation vor dem Kriege, die — so groß auch die Chance des Gewinnes war — ein genau

so großes Verlustrisiko einging, falls die Entwicklung eine andere, als die gedachte Richtung nehmen sollte.

Der Verkaufspreis würde sich also errechnen aus: Ankaufspreis und Kosten und Steuern und Zinseszins. Dieser Betrag muß lawinenartig anwachsen, wenn das Grundstück auf längere Zeit nicht veräußerbar ist und in der Zwischenzeit nicht genutzt werden kann. Schädlich ist also vor allem das Brachliegen des betreffenden Grund und Bodens!

Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, daß der angebliche Bodenbedarf für Wohnungen in vielen Gebieten — besonders im rheinisch-westfälischen Industriegebiet — überschätzt wurde.[40])

Vielerorts sollen Neubauwohnungen leer und unvermietet gestanden haben. Das kann zwei Ursachen haben; entweder sind die Baukosten zu hoch, so daß die Mieten nicht tragbar sind, oder die Wohnungen wurden an falscher Stelle errichtet. Diese letzte Tatsache zeigt deutlich, wie wichtig die richtige Handhabung einer städtischen Bodenpolitik ist. Es ist nicht nur erforderlich, den richtigen Zeitpunkt des Kaufes und Verkaufes zu erfassen, **mindestens ebenso wichtig ist es, die richtige Lage der Bauplätze auszuwählen.**

Ebenso wie im Industriebetrieb gibt es auch im städtischen Wohnungsbau eine Standortsfrage. Auf die Bedeutung des Standortes und den Zusammenhang mit den Grundstückskosten wird im zweiten Teil näher eingegangen werden.

c) Die Bereitstellung von städtischem Grundbesitz für den Wohnungsbau.

Die kommunalen Selbstverwaltungen traten in der ersten Zeit nach der Revolution von 1918 zunächst als „Großaufkäufer" am Markt auf. Dann aber versorgten sie ihn während der Baukonjunktur **nach** der Inflation mit außerordentlichen Flächen. Einige Zahlen aus verschiedenen Städten mögen diese Umsatztätigkeit veranschaulichen:[41])

---

[40]) Die wirtschaftlichen Grundlagen des Wohnungsbaues im rheinisch-westfälischen Industriegebiet (III. Unterausschuß). Der Deutsche Wohnungsbau. Berlin 1931. S. 210.

[41]) Fuchs, Die Beschaffung von Baugelände, in: Gut, Der Wohnungsbau in Deutschland nach dem Weltkriege. S. 54.

Übersicht über das von deutschen Städten (1924-1929) bereitgestellte Wohnungsbaugelände:

Stadt	in ha	in Prozent des Geländes, das für den Wohnungsbau in Anspruch genommen wurde:
Köln	290	45,7
Lübeck	256,8	99,92
Düsseldorf	247,5	84,4
Hamburg	114,9	—
Breslau	112	50,6
Kassel	98	—
Leipzig	89,75	85
Frankfurt a. M.	73	66,4
Stettin	59	66,3
Halle	39	68,4
Rostock	27,1	100

Aus den vorstehenden Prozentzahlen ist ersichtlich, welche einflußreiche Stellung viele Städte auf dem Grundstücksmarkt hatten.

b) Verfehlte Bodenpolitik.

Trotzdem kann nicht generell behauptet werden, daß die Bodenpolitik der Städte überall zu einer tatsächlichen Niedrighaltung der Bodenpreise geführt hat.[42]) Der Bericht der Sachverständigen für den Wohnungsbau im rheinisch-westfälischen Industriegebiet hebt die Tatsache hervor, „daß die von den Gemeinden verkauften Grundstücke nicht billiger, in einzelnen Fällen sogar nicht unerheblich teurer als die von privater Seite gehandelten Grundstücke waren. Inwieweit der nun einmal etwas schwerfällige Apparat einer großen Kommunalverwaltung hieran mitschuldig war, oder inwieweit die Gemeinden durch ihre Finanzlage gezwungen waren, unvermeidbare Ausgaben durch jedes nur erwägenswerte Wirtschaftsgeschäft abzudecken, mag dahingestellt bleiben." Jedenfalls dürfte nicht der Zweck kommunaler Bodenpolitik sein, daß die Städte bei der Weiterveräußerung von Grundstücken es darauf absehen, einen übertriebenen Gewinn für ihre Gemeindefinanzen zu erzielen.

---

[42]) Die wirtschaftliche Grundlage des Wohnungsbaues des rheinisch-westfälischen Industriegebietes (III. Unterausschuß: Der Deutsche Wohnungsbau). Berlin 1931. S. 211.

3. Das bisher geltende Bodenrecht in Deutschland und die neuzeitlichen Tendenzen im Wohnungsbau.

Erwähnenswert für die Nachkriegsverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind mindestens noch zwei Punkte: einmal die gesetzlichen Maßnahmen, zum anderen die Verringerung der Ausnutzungsmöglichkeiten des Bodens.

a) Maßnahmen des Staates.

Während der Staat vor dem Kriege unterlassen hatte, gesetzliche Maßnahmen zur Verhütung des Bodenwuchers zu treffen, haben die Regierungen nach 1918 weitgehende Eingriffsmöglichkeiten in das Recht der Grundbesitzer gegeben. Von erheblicher Bedeutung sind vor allem: die Artikel 153 und 155 der Reichsverfassung, das Reichsheimstättenrecht vom 10. Mai 1920 und die Neuordnung des Erbbaurechtes.

Artikel 155: „Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen in einer Weise überwacht, die Mißbrauch verhütet und dem Ziele zustrebt, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den Kinderreichen, ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätten zu sichern. Kriegsteilnehmer sind bei dem zu schaffenden Heimstättenrechte besonders zu berücksichtigen."

„Grundbesitz, dessen Erwerb zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, zur Förderung der Siedlung und Urbarmachung oder zur Hebung der Landwirtschaft nötig ist, kann enteignet werden. Die Fideikommisse sind aufzulösen."

„Die Bearbeitung und Ausnutzung des Bodens ist eine Pflicht des Grundbesitzers gegenüber der Gemeinschaft. Die Wertsteigerung des Bodens, die ohne eine Arbeit oder Kapitalaufwendung auf das Grundstück entsteht, ist für die Gesamtheit nutzbar zu machen."

Der Artikel 155, der die Grundlage des heute geltenden Bodenrechts bildet, wurde von dem Führer der Bodenreformer, Adolf Damaschke, entworfen.

b) Bisherige Bauordnungen und baupolizeiliche Vorschriften.

Von außerordentlicher Bedeutung für die Marktlage und besonders für die Preisbildung unbebauten städtischen Bodens nach dem Kriege

sind die mannigfachen Nutzungsbeschränkungen, die den Grundbesitzern in Bauordnungen, Bebauungsplänen und polizeilichen Vorschriften auferlegt wurden. Das Wort „Wohnungsreform" wurde zur Parole der unmittelbaren Nachkriegszeit. Man wollte unbedingt mit der vergangenen Bauweise und besonders mit dem Bau von Mietkasernen brechen. Die Begriffe Siedlung, eigene Scholle, Eigenheim und Flachbau gewannen an Bedeutung. Aus bestem Wollen entstanden zahlreiche Vorschläge zur Besserung der Wohnungsbauverhältnisse, als deren Folge in allen deutschen Großstädten eine **starke Dezentralisation des Verkehrs** und eine **Auflockerung des Gesamtbildes** einsetzte. **Eingemeindungen**, wurden in großem Umfang vorgenommen. **Dadurch erhöhte sich das Angebot an Baugelände und trug zu einer relativen Verbilligung des Baubodens gegenüber der Vorkriegszeit bei.**

Der Bau von Eigenheimen und Kleinhäusern war besonders begünstigt, weil der Staat für Ein- und Zweifamilienhäuser „verlorene Zuschüsse"[43]) genehmigte, und andererseits die Finanzierung von größeren Wohnbaublocks an den Beleihungsschwierigkeiten scheiterte.

Nach der Inflation bevorzugten die Hypothekenbanken wieder die großen Bauvorhaben, weil ihnen die Beleihung des Großobjektes, das sich im Eigentum einer einzigen Baugesellschaft befand, sicherer und mit weniger Bearbeitungskosten verbunden schien, als die Hergabe von kleineren Hypotheken an zahlreiche Einzelbauherren.

Der anfängliche Idealismus des Kleinhausbaues schoß weit über das Ziel hinaus. Diese Art des Wohnungsbaues erwies sich sehr bald als unwirtschaftlich, weil der Grund und Boden nicht mehr genügend ausgenutzt wurde. Das galt sowohl für die Intensität der flächenmäßigen als auch höhenmäßigen Ausnutzung des Grundstücks. (Kostenprogression je Quadratmeter Wohnfläche.) Es hatte an Persönlichkeiten gefehlt, die an betriebswirtschaftliches Denken gewöhnt, jenem Idealismus hätten Einhalt gebieten können. Man schenkte verdienten Fachleuten mit langjährigen Erfahrungen im Wohnungsbau kein Gehör, selbst wenn die Wirtschaftlichkeit und das Gesunde ihrer Bauvorhaben klar zutage trat. Als Beispiel sei angeführt: Der Beamtenwohnungsverein zu Kassel (der älteste in Deutschland) reichte Anfang 1919 einen Bebauungsplan mit

[43]) Staatliche Zuschüsse, die durch die Inflation verloren gingen.

Kostenvoranschlag ein.[44]) Die Wohnungsnot war damals in Kassel — wie überall im Reich — außerordentlich groß. In einer Zusammenkunft von Baugenossenschaftsführern mit Ministerialräten wurde trotz eindringlichster Vorstellungen von erfahrener Seite dem Bau von **dreistöckigen** Häusern nicht zugestimmt, „weil in einem **dritten** Geschoß zu wohnen, Menschen nicht würdig sei." Nach völliger Umarbeitung dieses Bauvorhabens machte das Ministerium die Gewährung von staatlichen Baukostenzuschüssen sogar von der Streichung des **„zweiten"** Geschosses abhängig. Es bedurfte selbst hier noch eingehender Vorstellungen, um die Genehmigung für „zweistöckige" Bauten durchzusetzen.[45])

c) Neuzeitliche Tendenzen im Wohnungsbau.

Dieses Beispiel sollte außerdem zeigen, welche ungeheure Wandlung sich seit der Jahrhundertwende vollzogen hatte: Der Staat wirkte in der Nachkriegszeit bei der Lösung des Wohnungsbauproblems entscheidend mit. Außerdem zeigte dieser Fall, daß **nicht nur ideelle und sozialpolitische Gesichtspunkte** hinsichtlich der öffentlichen Baupolitik ausschlaggebend sein dürfen, **sondern daß** auch hier **wirtschaftliche Erwägungen mit in Betracht gezogen werden müssen,** wenn nicht — auf die Dauer gesehen — der Allgemeinheit ein größerer Schaden zugefügt werden soll.

In dieser Beziehung ist es in unserer Zeit die Aufgabe einer verantwortungsbewußten Staatsführung, alle Interessen, die zuvor infolge des Parteisystems oft recht einseitig zum Ausdruck gekommen waren, harmonisch aufeinander abzustimmen, um so zu einer **auch wirtschaftlich haltbaren Entscheidung** zu kommen. Aus diesem Grunde sieht der Verfasser seine wichtigste Aufgabe auch darin, durch die nachfolgenden Untersuchungen, die auf allen diesen bisher gewonnenen Erkenntnissen aufbauen, die Bedeutung der betriebswirtschaftlichen Kalkulation im Wohnungsbau zu beweisen. Auf diese Weise wird es möglich sein, die politischen sowie wirtschaftlichen Momente miteinander so in Einklang

---

[44]) Der Beamtenwohnungsverein zu Kassel eGmbH. in seiner Fortentwicklung in den Jahren 1900-1924, als Fortsetzung der Denkschrift über seine Entstehung und Entwicklung in den ersten 10 Jahren 1889-1899, Kassel 1926. S. 35.

[45]) Der Beamtenwohnungsverein zu Kassel eGmbH. in seiner Fortentwicklung in den Jahren 1900-1924. S. 35.

zu bringen, daß letztlich der Gesamtheit in jeder Beziehung gedient sein wird.

Neben diesen rein wirtschaftlichen Überlegungen dürfen — speziell bei der Wohnungsfrage — gewisse allgemeine, volkswirtschaftliche und soziale Gesichtspunkte nicht außeracht gelassen werden, so daß die „kaufmännische" Kalkulation niemals **allein** ausschlaggebend sein kann.

II. Abschnitt

Die Bedeutung der Grundstückskosten bei der Bauerstellung.

A. Die Kalkulation im Wohnungsbau.

1. Die Kosten des Wohnungsbaues.

Um Bedeutung und Ausmaß der Grundstückskosten in der Kalkulation des Bauvorhabens beurteilen zu können, muß zunächst **in großen Zügen** auf die Kalkulation im Wohnungsbau eingegangen werden. Innerhalb dieser sollen dann die Grundstückskosten wiederum einer gesonderten Betrachtung unterzogen werden.

Erst diese grundlegenden Erkenntnisse ermöglichen — im Zusammenhang mit den früheren Darstellungen über den Grundstücksmarkt — einen genauen Einblick in die Bedeutung der Grundstückskosten bei Bauerstellung und zukünftiger Mietertragsrechnung.

Aufgabe der **Wohnungsbaukalkulation**, wie überhaupt jeder Kalkulation ist, die Kosten „zu beobachten, zu überwachen und sie den Leistungen zuzurechnen."[46]) Die Baukosten können mannigfaltiger Art sein und bedürfen einer sorgfältigen Trennung und Gliederung in verschiedene Kostenarten. Sie lassen sich in vier Gruppen einteilen:

1. Kosten des Grund und Bodens,
2. Materialkosten,
3. Arbeitskosten,
4. Kapitalkosten.

---

[46]) Vortrag Prof. Geldmacher, Köln, Die Gesetzmäßigkeiten im Aufbau der Kosten einschließlich der Grundsätze für die betriebliche Kostenrechnung. R.K.W. „Kostenaufbau, Kostensenkung, Preisgestaltung," Leipzig 1932. S. 13.

In der einschlägigen Literatur[47]) findet sich eine ähnliche Einteilung:

1. Kosten für Grund und Boden,
2. reine Baukosten (Material und Lohn),
3. Kapitalkosten.

Für die Untersuchungen im Rahmen dieser Arbeit interessieren vor allen Dingen die Kosten des Grund und Bodens, jedoch werden die Kapitalkosten mit in den Bereich der Betrachtung einzubeziehen sein, weil von ihnen meist die Ausführung eines Bauvorhabens abhängig ist. Die reinen Baukosten, die sich aus Material- und Arbeitskosten zusammensetzen, finden nur insoweit Berücksichtigung, als sie vergleichsweise herangezogen werden, um später den prozentualen Anteil der Bodenkosten an den Gesamtbaukosten zu ermitteln. Sie lassen sich an Hand der geltenden Preise für Löhne und Material ohne große Schwierigkeiten feststellen. Hinsichtlich ihrer Höhe geht man von wesentlich festeren Voraussetzungen aus als bei den Grundstückskosten. Die reinen Baukosten bilden deshalb den Ausgangspunkt und die Hauptgrundlage für alle Kalkulationen und Kostenvergleiche.

2. Die Arten der Kalkulation.

Die Kalkulation städtischer Wohnungsbauten erfüllt einen doppelten Zweck, einmal die Preisermittlung und Preisfestsetzung des zu erstellenden Wohngebäudes **(Baukalkulation)** und andererseits die Aufwands- und Ertragsrechnung der in Benutzung genommenen Wohnungen **(Mietkalkulation)**. Beide Rechnungen stehen in engem Zusammenhang; je höher die Baukosten, das heißt je höher das investierte Kapital, desto höher werden die Kapitaldienste sein und desto größer ist der zu verrechnende Aufwand in der Hausertragsrechnung.

Ebenso wie in Industrie und Handel unterscheidet man im Baugewerbe drei Arten von Kalkulationen:

1. Vorkalkulation,
2. Zwischenkalkulation,
3. Nachkalkulation.

Die **Vorkalkulation**, d. h. die Aufstellung des Kostenvoranschlages, ist

[47]) Schlemm, Kosten des Wohnungsbaues, Aufsatz in: Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930. S. 442 u. a. m.

die weitaus wichtigste und auch im Zusammenhang mit diesen Untersuchungen das Wesentlichste. Sie wird daher im folgenden Kapitel besonders behandelt.

Die **Zwischenkalkulation**, die im Verlaufe des Bauens angestellt wird, hat nur untergeordnete Bedeutung, sie dient besonderen Zwecken, z. B. der Schadensermittlung in Versicherungsfällen, der Abrechnung mit den Bauunternehmern und Handwerkern oder auch den Zwecken der Bilanzierung.

In der **Nachkalkulation** werden alle Kosten analysiert; Fehler der Vorkalkulation oder zu hohe Einzelkosten können durch sie leicht festgestellt werden. Eine Gegenüberstellung von Nachkalkulationen verschiedener Bauobjekte ermöglicht einen Betriebsvergleich, aus dem Rückschlüsse auf die Organisation und Rentabilität der Betriebe (Wohnungsbaugesellschaften) gezogen werden können. Die Nachkalkulationen moderner Siedlungen der Nachkriegszeit, in denen Experimente mit Plattenbauweise, Flachdach und ähnlichem angestellt wurden, geben bei einem Vergleich mit anderen Bauten der gleichen Zeit in klarer Weise Aufschluß, ob die neuen Bauverfahren wirtschaftlich oder nicht wirtschaftlich sind. Gerade bei dem Frankfurter Montagebauverfahren, der Plattenbauweise des Stadtrats Ernst May, zeigen die Nachkalkulationen der Siedlungen in Praunheim, daß es sich um ein recht kostspieliges Experiment handelt. Das neue Bauverfahren bringt in diesem Falle wohl etwas ganz Modernes, steht aber in seiner Wirtschaftlichkeit und auch in technischer Hinsicht hinter der alten Ziegelsteinbauweise zurück. Das Frankfurter Hochbauamt gibt in einer Gegenüberstellung die Preise für den Kubikmeter umbauten Raumes an:[48])

a) bei Ziegelbauten der Stadt Frankfurt mit 38 Zentimeter starken Außenwänden etwa RM. 32.—.

b) bei Plattenbauten (30-Zentimeter-Platten) etwa RM. 36.—.

3. Die Bauvorkalkulation.

Die Hauptbedeutung kommt der Vorkalkulation zu, denn der Kostenvoranschlag hat die Aufgabe, den Selbstkostenpreis vor Beginn des

[48]) Bericht über die Versuchssiedlung in Frankfurt a. M.-Praunheim (Frankfurter Montagebauverfahren), Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen e. V., Sonderheft 4, Berlin 1929.

Bauvorhabens zu bestimmen. Jede Vorkalkulation pflegt von den Erfahrungen der Nachkalkulationen bereits erstellter Bauten auszugehen. Die Nachkalkulation berechnet nach Fertigstellung des Bauobjektes die tatsächliche Höhe der Selbstkosten und zeigt im einzelnen die endgültige Kostengestaltung. Bei der Preisermittlung und -festsetzung vor der Bauerstellung handelt es sich in den meisten Fällen in gewissem Sinne um eine Stückrechnung, denn die Erstellung der Wohngebäude erfolgt in der Regel in Einzelfertigung. Aus diesem Grunde muß die Zuschlagkalkulation Anwendung finden.

Eine solche Kalkulation, wie sie im Bauhandwerk vorkommt, soll im Nachstehenden aufgeführt werden, um zu zeigen, welche Stellung die Grundstückskosten innerhalb der Vorkalkulation einnehmen.[49])

4. Schema einer Wohnungsbaukalkulation.

1. Grund- und Bodenkosten:

a) Erwerbspreis des Grundstücks
Gesamtfläche ..... qm
zum Ankaufspreis von ..... RM. je qm . . . . . RM. .....

b) Weitere Erwerbskosten (Kosten für Vermessung, Gerichts- und Notariatskosten bis zur Bebauung) . . . . . RM. .....

c) Anliegerkosten (Kosten des Straßengeländes und des Straßenbaues, der Kanalisation, der Wasser-, Elektrizitäts- und Gasleitung in der Straße usw.)
(Gesamtanliegerfront ..... m,
je laufendes Meter demnach RM. ..... Anliegerkosten) RM. .....

Es kosten daher ..... qm baureifen Geländes einschließlich der Aufwendungen und der Anliegerkosten . . . . . RM. .....

2. Baukosten (einschl. der Erdarbeiten für den eigentlichen Bau):

a) ..... cbm umbauter Raum der Wohngebäude (reine Baukosten) je RM. .....

b) ..... cbm umbauter Raum der Nebengebäude (reine Baukosten) . . . . . je RM. .....

c) Nebenanlagen (Vorgarten, Hausgarten, Einfriedigung, Zäune) . . . . . RM. .....

[49]) Schema einer Kalkulation, aufgestellt nach den Grundsätzen des Hauptverbandes deutscher Baugenossenschaften e.V. Berlin (Voranschlag zur Wirtschaftsberechnung für das beabsichtigte Bauvorhaben — Vordruck B 2).

d) Wohnungsergänzungen (Kindergarten, Zentralwäscherei usw.) . . . . . RM. .....

e) Nebenkosten (Architektenhonorar, Bauleitung, Betreuungsgebühren, Baupolizeigebühren, Versicherungsbeiträge usw.) RM. .....

f) Anteil an den Kosten der allgemeinen Verwaltung des Bauvereins . . . . . RM. .....

g) Bauzinsen und Unvorhergesehenes . . . . . RM. .....

3. Geldbeschaffungskosten:

a) Damno (Abschlußprovision) bei Hypotheken . . . . RM. .....

b) Disagio (Mindererlös) bei dem Verkauf von Pfandbriefen RM. .....

Summe: RM. .....

Die anteiligen Kosten betragen für insgesamt ..... qm ertragbringende Fläche:[50])

1. von ..... RM. Grund- und Bodenkosten je qm . . RM. .....

2. von ..... RM. Baukosten je qm . . . . . RM. .....

3. von ..... RM. Geldbeschaffungskosten je qm . . . RM. .....

Es kostet daher 1 qm ertragbringende Fläche . . . . . RM. .....

Dieses Kalkulationsschema, das eine Grundnorm für sämtliche Bauvorkalkulationen darstellt, bedarf infolge seiner Ausführlichkeit keiner näheren Erläuterung; insbesondere sind die einzelnen Positionen unter 2 und 3 weitgehendst spezialisiert. Die Geldbeschaffungskosten setzen sich aus Damno für Hypothekenaufnahme und Disagio von Pfandbriefen zusammen. Diese Mindererlöse stellen Kosten dar, die jedoch keinesfalls in ihrer Gesamthöhe wie Grund- und Bodenkosten und reine Baukosten in der Mietkalkulation eingesetzt werden dürfen, weil die Geldbeschaffungskosten — betriebswirtschaftlich gesehen — gar nicht zu den Kosten **des Baues** gehören. Es sind das Kosten, die erst nach Erstattung als **Zinsen** zu verrechnen sind; demgemäß sind die Zinsen bei der Mietkalkulation zu erhöhen. Wenn die Praxis die Geldbeschaffungskosten in ihrer gesamten Höhe einkalkuliert, so ergibt sich daraus eine falsche Ertragsrechnung. — Im folgenden soll nun auf die Grund- und Bodenkosten eingegangen werden, deren Stellung und Bedeutung innerhalb der Bauvorkalkulation zu untersuchen ist.

---

[50]) .. .. qm ertragbringende Fläche ist nutzbare Wohnfläche.

B. Die Grundstückskosten innerhalb der Bauvorkalkulation.

1. Begriff der Grundstückskosten.

Die Problemstellung „Grundstückskosten im Wohnungsbau" besagt, daß es sich um **Teilkosten** bei der Bauerstellung handelt. Die Praxis versteht oft unter Grundstückskosten sowohl die Kosten des Bauplatzes, als auch die gesamten Aufwendungen für ein „Grundstück" (Grundstückskosten im weitesten Sinne).

Diese Begriffsbestimmung ist für unsere Zwecke nicht brauchbar; es würde verwirren, wenn mit Grundstückskosten einmal die Gesamtbaukosten, ein anderes Mal die Teilkosten bezeichnet würden.

Eine betriebswirtschaftliche Untersuchung braucht klare Kostenbegriffe, deshalb unterscheiden wir:

a) reine Baulandkosten,
b) zusätzliche Baulandkosten

ergeben zusammen c) „Grundstückskosten" = a + b

a) Reine Baulandkosten:

Reine Baulandkosten sind Kosten, die für den Grund und Boden unmittelbar bezahlt werden. (Ankaufspreis.)

b) Zusätzliche Baulandkosten:

Zusätzliche Baulandkosten sind alle Kosten, die zusätzlich von dem Zeitpunkt des Erwerbes bis zum Zeitpunkt des eigentlichen Baubeginnes für das Baugelände aufgewendet werden müssen. Hierzu sind im allgemeinen außer den beträchtlichen Anliegerkosten (Kosten des Straßengeländes und Straßenausbaues) die „weiteren Erwerbskosten" zu zählen.

c) Grundstückskosten.

Mit Grundstückskosten wird die Gesamtheit der Kosten (reine und zusätzliche Baulandkosten) bezeichnet, die für das Bauland bis zum Beginn des eigentlichen Bauobjektes aufgewendet werden müssen.

Die Einteilung der Grundstückskosten in reine und zusätzliche Baulandkosten entspricht der bekannten Teilung der Gesamtbaukosten in reine

Baukoſten, Koſten für Grund und Boden (Grundſtückskoſten) und Geldbeſchaffungskoſten.[51])

Die Grenze zwiſchen reinen und zuſätzlichen Baulandkoſten kann in jedem Falle verſchieden ſein, denn es kann ſich einmal um den Erwerb von Rohland,[52]) das andere Mal um Ankauf von baureifem Gelände handeln. Im letzteren Falle ſind die Aufſchließungskoſten ſchon im Ankaufspreis enthalten; für den Bauherrn entſtehen trotzdem noch zuſätzliche Baulandkoſten, z. B. Koſten für notarielle Auflaſſung, Eintragung ins Grundbuch, Maklergebühr und Fortſchreibung im Kataſter.

2. Die Aufteilung in Koſtenarten.

Bevor auf die Höhe der Grundſtückskoſten näher eingegangen wird, ſoll noch eine weitgehende Aufteilung der beiden Koſtenarten (reine und zuſätzliche Baulandkoſten) vorgenommen werden. Das nachſtehende Schema zeigt die einzelnen Koſten in ihrer zeitlichen Aufeinanderfolge, es ſoll gleichzeitig veranſchaulichen, wie außerordentlich mannigfaltig die Faktoren ſind, die bei der Koſtengeſtaltung des Baulandes mitwirken können.

Aufteilung der Grundſtückskoſten in Koſtenarten.

I. Im Zeitabſchnitt vor der Erſchließung:

1. Reine Baulandkoſten (Ankaufspreis für das Rohland.[53])
2. Koſten, die gleichzeitig mit dem Eigentumserwerb an dem Grundſtück entſtehen:
   a) Vermeſſungskoſten
   b) Verkaufsvermittlungskoſten, Maklergebühr, allgemeine Notariatsgebühren
   c) Auflaſſungs- und Überſchreibungskoſten (Grundbuch)
   d) Gebühren für Fortſchreibung im Kataſter
   e) Steuern und Abgaben
   f) Verzinſung der inveſtierten Koſten.

II. Im Zeitabſchnitt während der Erſchließung:

1. Koſten der Umwandlung des Rohlandes infolge Flächenabtretung (Freilegungskoſten):
   a) für öffentliche Straßen und Plätze

---

[51]) S. Handwörterbuch des Wohnungsbaues S. 53: Koſten des Wohnungsbaues.

[52]) Rohland iſt Gelände, das erſt aufgeſchloſſen und baureif gemacht wird, ehe eine Bebauung vorgenommen werden kann.

[53]) Siehe [52]).

b) für öffentliche Gebäude, Grüngürtel, Spielplätze
c) Verzinsung der gesamten investierten Kosten.

2. Kosten der Umwandlung des Rohlandes infolge Straßenausbaues (Anliegerkosten):
   a) Bodenregulierungsarbeiten
   b) Kosten der Kanalisations- und Versorgungsleitungen (Wasser, Gas, Elektrizität)
   c) Kosten der Straßenherstellung, vorläufige Befestigung (Fahrbahn), endgültige Befestigung (Bürgersteig)
   d) Steuern und Abgaben
   e) Verzinsung der gesamten investierten Kosten.

III. Im Zeitabschnitt nach der Erschließung:

1. Steuern und Abgaben
2. Unterhaltungskosten für das baureife Gelände (Abgrenzung und Aufsicht)
3. Verzinsung der gesamten investierten Kosten.

C. Die Höhe der Grundstückskosten im Allgemeinen.

Im vorhergehenden Abschnitt wurde eine genaue Aufteilung der Grundstückskosten in Kostenarten vorgenommen. Um nun die Höhe dieser einzelnen Kostenarten, sowie der Gesamtgrundstückskosten erfassen zu können, wird zunächst ein Beispiel angeführt, das die Kostengestaltung zu veranschaulichen vermag und aufgrund dessen die einzelnen Kostenarten analysiert und besprochen werden können.

1. Ein Beispiel für die Struktur der Grundstückskosten.

Dieses Beispiel,[54]) das als besonders charakteristisch für den Kostenaufbau angesprochen werden darf, betrifft ein Baugebiet in Frankfurt am Main, das im Jahre 1907 zu einem Rohlandpreis von Mark 19.— je qm erworben wurde. Es war drei bis vier Kilometer vom Zentrum der Stadt entfernt und erstreckte sich zwischen dem dichtbesiedelten Stadtteil Bornheim und der Gemarkung Seckbach.

Im Jahre 1911 wurde dieses Baugebiet erschlossen. Durch die Verzinsung des Kaufpreises bis zu diesem Zeitpunkt kamen zu diesen reinen Baulandkosten Mark 3.48 pro qm Zinskosten hinzu, so daß sich der Preis je qm nunmehr auf Mark 22.48 stellte. Durch die Erschließung des Baugebietes entstanden weitere Kosten, die dem Preis je qm zuge-

[54]) Entnommen aus: Despermann, Entwicklung der Bodenpreise bei den in dem Zeitraum von 1907-1914 erschlossenen größeren Baugebieten in Frankfurt a. M.

ſchlagen werden mußten: Durch Abtretung von Gelände für Straßen und Plätze Mark 12.10 je qm, für Straßenbau und Kanaliſation Mark 6.90 je qm, die einmaligen Unkoſten während der Erſchließung betrugen Mark 4.69 je qm. Daraus ergibt ſich folgende Geſamtkoſten-Aufſtellung für das baureife Gelände:

I. Zeitabſchnitt vor der Erſchließung:

1. Koſten des Rohlandes:
   a) reine Baulandkoſten (Ankaufspreis für das Rohland) RM. 19.—
   b) Zinſen bis zur Erſchließung . . . . . RM. 3.48 RM. 22.48

II. Zeitabſchnitt während der Erſchließung:

1. Koſten der Umwandlung des Rohlandes in baureifes Land infolge Abtretung (Freilegung für Straßen und Plätze) . . RM. 12.10
2. Koſten für den Straßenausbau (Kanaliſation, Verſorgungsleitungen, Straßenherſtellungskoſten) . . . . . RM. 6.90
3. Einmalige Unkoſten . . . . . RM. 4.69 RM. 23,69

Baulandkoſten unmittelbar nach der Erſchließung . . . . je qm RM. 46.17

Die zuſätzlichen Baulandkoſten betragen alſo Mark 27.17 je qm, d. ſ. rund 59% der Geſamtbaulandkoſten.

2. Die reinen Baulandkoſten.

Die Höhe der reinen Baulandkoſten (Ankaufspreis) wird hauptſächlich durch den Wert des Baugeländes im Zeitpunkt des Erwerbes beſtimmt. Es können bei der Bildung des Preiſes auch ſpekulative Momente mitwirken; auf dieſe Einzelheiten ſoll an dieſer Stelle nicht noch einmal eingegangen werden.[66])

3. Die zuſätzlichen Baulandkoſten.

Die Höhe der zuſätzlichen Baulandkoſten wird im allgemeinen durch die Höhe der folgenden Koſtenarten beſtimmt:

a) Abtretungskoſten (Freilegungs- oder Straßenbodenkoſten)
b) Anliegerkoſten (Straßenbaukoſten)
c) Koſten der Kapitalnutzung, Steuern und Abgaben
d) außerordentliche Koſten (Fundamentierung, Bodenregulierung).

---

[66]) Siehe Erſter Abſchnitt, Faktoren der Preisbildung.

a) Freilegungskosten.

Die **Freilegungskosten** sind also die **Kosten des Straßenlandes**, das für den Straßenbau abgetreten werden muß. Sie ergeben zusammen mit den Anliegerbeiträgen (Straßen**bau**kosten) die Gesamtstraßenkosten.

Der Wert des Bodens und die Breite sowie Ausführung der Straßen ist in verschiedenen Städten und Stadtteilen sehr unterschiedlich. Deshalb werden auch Freilegungskosten und Anliegerbeiträge verschieden hoch ausfallen und dementsprechend sich verschieden auf die Grundstückspreise auswirken.

Das Pflichtmaß des abzutretenden Straßenlandes schwankt zwischen 6-13 m[56]) (für die halbe Straßenbreite gerechnet).

Je nach der Höhe der Rohlandpreise fallen dann die Freilegungskosten verschieden hoch aus.

In den einfachen Kölner Wohngebieten (Vorortlagen) betrugen die Straßenbauanliegerkosten[57]) für den Frontmeter unter 100 Mk., im Vorort Ehrenfeld 100-130 Mk., in der Neustadt 145-320 Mk. Die Straßenfreilegungskosten schwankten im Kölner Stadterweiterungsgebiet zwischen 21 und 103 Mk. für den Geviertmeter. Das Pflichtmaß des abzutretenden Straßenlandes (halbe Straßenbreite) betrug 6-13 m; die gesamten Straßenkosten bewegten sich zwischen 9 und 39 Mk. auf den Geviertmeter Baustellenland.

Die angeführten Zahlen wiesen bereits auf die Bedeutung der Anliegerkosten (Straßen**bau**kosten) hin, die nun im Folgenden näher untersucht werden sollen.

b) Anliegerkosten:

Die Höhe der Anliegerkosten ist abhängig von der Straßenbreite und der Befestigungsart von Fahrdamm und Bürgersteig. Die Kosten einer ausgesprochenen Verkehrsstraße sind naturgemäß viel höher als die Kosten mittlerer Wohnstraßen. Während der Ausbau der breiten Verkehrsstraßen im allgemeinen massiv mit Pflaster, Beton, Asphalt oder Bitumendecke erfolgen muß, genügt in einem Wohnviertel schon die relativ billige Schotterstraße.

Die Berechnung der Anliegerkosten richtet sich nach den tatsächlichen Aufwendungen für den gesamten Straßenausbau. **Als Maßstab der**

[56]) Spiethoff, a.a.O. Seite 46.
[57]) Spiethoff, a.a.O. Seite 46.

Umlegung dieser Kosten auf die anliegenden Grundstücke **gilt fast überall** in Deutschland **der laufende Frontmeter.** Diese Verteilungsart nach Straßenfrontmeter ist zwar leicht zu handhaben, birgt aber immer die Gefahr in sich, daß die Verteilung der meist erheblichen Straßenbaukosten einzelne Bauplätze — besonders Eckgrundstücke — in starkem Maße verteuert, so daß die Bauherren sich gezwungen sehen, ihr Bauland nicht nur flächenmäßig, sondern auch höhenmäßig bis zum höchstzulässigen Maß auszunutzen. In solchen Fällen entstehen dann fast zwangsläufig die vielstöckigen Mietkasernen.

Die Verteilungsweise der gesamten Straßenbaukosten nach Frontmeter wird in vielen Fällen als unzulänglich und ungerecht empfunden. Die Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen stellt hierzu folgendes fest:[68])

„Die Erhebung von Anliegerbeiträgen ist mit so weitgehenden Fehlern belastet, daß sie eine starke Hemmung der Bautätigkeit hervorruft. Sehr wesentlich ist aber die Form ihrer Berechnung und Erhebung." Statt der üblichen Berechnung nach Straßenfrontlänge lassen sich die Anliegerbeiträge auch flächenmäßig auf die Grundstücke umlegen, wobei die Eckgrundstücke keine höhere Belastung erfahren als die übrigen Grundstücke. Eine gerechtere Verteilung dürfte durch gebietsweise Umlegung der Anliegerkosten erreicht werden.

Bei richtiger wirtschaftlicher Aufschließung und Wahl einer angemessenen Wohnform werden sie sich in Grenzen bewegen, die der Zahlungsfähigkeit der betreffenden Bevölkerungsschicht angemessen sind. Besondere Aufmerksamkeit verdienen die Kanalisationskosten, die einen sehr hohen Anteil an den Straßenkosten ausmachen.[69])

Eine Reform in dieser Hinsicht ist im Interesse der Senkung der Grundstückskosten und letzten Endes zum Zwecke der Erzielung tragbarer Mietpreise dringend erwünscht!

Während die reinen Baulandkosten der Nachkriegszeit in fast allen deutschen Städten um durchschnittlich mehr als die Hälfte gegenüber der

---

[68]) Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen e. V., „Städtebau und Straßenbau," Berichte und Vorträge, Berlin, April 1929. S. 8.

[69]) Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen e. V., „Städtebau und Straßenbau", Berichte und Vorträge, Berlin, April 1929. S. 8.

Zeit vor dem Kriege gesunken sind, findet für die Anliegerkosten keine wesentliche Senkung, in zahlreichen Fällen sogar eine relative Steigerung gegenüber der Vorkriegszeit statt.[60])

Diese Steigerung der Anliegerkosten mag einerseits auf die höheren Löhne, insbesondere die Löhne ungelernter Straßen- und Kanalarbeiter, andererseits auch darauf zurückzuführen sein, daß man an die Befestigungsart der Straßen in der Zeit nach dem Kriege höhere Anforderungen stellte.

Um die Bedeutung der Anliegerkosten und ihren Einfluß auf die Bodenpreise auch zahlenmäßig zu veranschaulichen, seien folgende Berechnungen angeführt:[61])

1. Einfluß der verschiedenen Arten des Straßenbaues auf die Baulandpreise (Vorkriegspreise).

Nehmen wir für ein Grundstück von 10 m Breite und 30 m Tiefe den straßenbaukostenpflichtigen Bodenpreis mit 10 Mk. je qm, die Breite der Straße mit 8 m, die Kosten der Kanalisation mit 40 Mk. je lfd. Frontmeter, der Beleuchtungsanlagen mit 9 Mk. je lfd. Frontmeter und alle übrigen Voraussetzungen als gleich an, so daß nur der Ausbau des Straßenkörpers verschieden ist, dann stellt sich der Baustellenpreis einschl. Straßenbaukosten im Durchschnitt:[62])

a) bei Makadamisierung auf 12,20 RM./qm = 122,0%[62]) des Rohlandpreises
b) bei Kleinpflaster auf 12,35 RM./qm = 123,5% des Rohlandpreises
c) bei Großpflaster auf 13,10 RM./qm = 131,0% des Rohlandpreises
d) bei Asphaltierung auf 13,30 RM./qm = 133,0% des Rohlandpreises

Nehmen wir diesen straßenkostenpflichtigen Bodenpreis mit 100 Mk. je qm und die übrigen Ansätze wie oben an, dann stellt sich der Baustellenpreis einschl. Straßenbaukosten im Durchschnitt:

a) bei Makamadisierung auf 102,20 RM./qm = 102,2% des Rohlandpreises
b) bei Kleinpflaster auf 102,35 RM./qm = 102,3% des Rohlandpreises
c) bei Großpflaster auf 103,10 RM./qm = 103,1% des Rohlandpreises
d) bei Asphaltierung auf 103,30 RM./qm = 103,3% des Rohlandpreises

---

[60]) Ehlgötz, „Die Aufschließung des Baugeländes" in: Gut, Der Wohnungsbau in Deutschland nach dem Kriege, München 1928. S. 64 ff.

[61]) Spiethoff, a.a.O., S. 53/54.

[62]) Spiethoff, a.a.O., S. 53.

Es zeigt sich also, daß bei hohen Baulandpreisen die Straßenbaukosten im allgemeinen keine wesentliche Rolle spielen, während sie bei niedrigen Baulandpreisen eine erhebliche Belastung der Baustelle bedeuten.

Die gesamten Straßenbaukosten, bestehend aus den Aufwendungen:

1. für Erdarbeiten,
2. für Pflasterung oder Asphaltierung,
3. für Wasserleitung und Entwässerung,
4. für Beleuchtungsanlagen

kann man je qm der Baustelle berechnen. Sie schwankten in unseren Großstädten zwischen 3.50 und 8.— Mk. je qm baureifen Bodens.[63])

2. Einfluß der Straßenbreite auf die Bodenpreise (Vorkriegspreise).

Nehmen wir Baustellen von gleicher Straßenausstattung, gleicher Breite (z.B. 10 m) und gleicher Tiefe (z.B. 30 m) an, so ergibt sich:

bei einem Rohlandpreis von 80 RM./qm

und einer Straßenbreite von	ein Baustellenpreis einschl. Straßenfreilegungskosten von	ein Baustellenpreis einschl. Straßenfreilegungs- und Ausbaukosten von
10 m	93,33 RM./qm	96,66 RM./qm
12 m	96,00 RM./qm	100,00 RM./qm
15 m	100.00 RM./qm	105.00 RM./qm
20 m	106.66 RM./qm	113.32 RM./qm
26 m	114.66 RM./qm	123.32 RM./qm

Unter denselben Annahmen wie oben ergibt sich bei einem Rohlandpreis von 12 RM./qm:[64])

und einer Straßenbreite von	ein Baustellenpreis einschl. Straßenfreilegungskosten von	ein Baustellenpreis einschl. Straßenfreilegungs- und Ausbaukosten von
10 m	14.00 RM./qm	17.33 RM./qm
12 m	14,40 RM./qm	18.80 RM./qm
15 m	15.00 RM./qm	20.00 RM./qm
20 m	16.00 RM./qm	22.66 RM./qm
26 m	17.20 RM./qm	25.86 RM./qm

Bei **hohen** Rohlandpreisen wird der Preis des Baulandes erheblich beeinflußt durch die Breite der Straßen. Bei niedrigen Rohlandpreisen ist

[63]) Spiethoff, a.a.O., S. 54.
[64]) Spiethoff, a.a.O., S. 54.

der Einfluß der Straßenbreite auf die Baustellenpreise, wie sie sich nach Abtretung des Straßenlandes ergeben, bedeutungslos, dagegen gewinnen jetzt die technischen Straßenbaukosten an Gewicht."[65])

c) Kosten der Kapitalausnutzung.

Die Kosten der Kapitalnutzung spielen dann eine außerordentliche Rolle, wenn zwischen Ankauf des Geländes und Baubeginn eine längere Zeitspanne liegt. Denn es müssen bei exakter Kalkulation diejenigen Zinsen berücksichtigt werden, die das in dem Grundstück investierte Kapital in dieser Zeit dem Käufer gebracht hätte (z. B. Anlage in Wertpapieren). In vielen Fällen geht der Vorteil relativ geringer Erwerbskosten dadurch wieder verloren, daß zwischen Kauf und endgültigem Baubeginn **eine zu lange Spanne liegt.** Die laufenden Kosten an Zinsen, Steuern und sonstigen Abgaben machen den anfänglich erzielten Vorteil wieder zunichte.

Die Möglichkeiten, das gekaufte Baugelände bis zum Baubeginn anderweit nutzbringend zu verwenden, sind beschränkt. Eine nachhaltige gärtnerische Nutzung ist meistens ausgeschlossen, eine Verpachtung als Lagerplatz ist selten gegeben und bringt immer nur einen relativ geringen Ertrag.

d) Außerordentliche Kosten.

Außerordentliche Kosten entstehen zuweilen dadurch, daß der Baugrund nicht den technischen Anforderungen genügt, so daß erhebliche Erdbewegungen oder Fundamentierungen vorgenommen werden müssen.

Das folgende Beispiel gibt einen interessanten Fall aus Kassel wieder. Es handelt sich um das 9 830 qm große Baugebiet zwischen Herkulesstraße, Wilhelmshöher Allee und Berlepschstraße.[66])

Die dortige Gegend ist als „gute Wohnlage" im Kasseler Westen anzusprechen.

Während die reinen Baulandkosten mit RM. 5.— je qm festgestellt wurden, belaufen sich die zusätzlich aufgewendeten Kosten im vorliegenden Sonderfall auf RM. 18.14, d. s. über 360% der reinen Baulandkosten.

---

[65]) Spiethoff, a.a.O., S.54.

[66]) Angaben des Schätzungsamtes und der Hauszinssteuerverwaltungsstelle der Stadt Kassel.

Der relativ niedrige Ankaufspreis von RM. 5.— je qm erklärt sich dadurch, daß das Baugelände besonders tief zur Straße lag und in einem Teil des Geländes schlechter Baugrund vorhanden war. (Triebsand des alten Druselbaches.)

1. Reine Baulandkosten (Ankaufspreis) 9830 qm je RM. 5.— . .			RM. 49 150.—
2. Zusätzliche Baulandkosten:			
a) Kanalisation	RM. 7 155,—		
b) Straßenherstellung	RM. 12 000.—		
c) künstliche Fundamentierung	RM. 110 000.—	RM. 129 155.—	
		Grundstückskosten insgesamt:	RM. 178 305.—

Die Grundstückskosten von RM. 178 305.— ergeben einen Preis von RM. 23.14 je qm. Vergleichsweise sei erwähnt, daß in derselben Gegend des Kasseler Westens damals Preise von RM. 25.— bis 33.— je qm baureifen Geländes mit normalen Bodenverhältnissen bezahlt wurden.[67])

Infolge der hohen „**außerordentlichen Kosten**" stellt sich der Grundstückspreis fast genau so hoch wie bei normalem Baugelände (d. h. ohne Regulierungsarbeiten) in der gleichen Gegend. Der sich ergebende geringe Unterschied beruht wohl auf dem Risiko, das eine solche künstliche Fundamentierung für den Bodenbesitzer in sich birgt und das natürlich preismindernd wirken muß.

D. Die Höhe der Grundstückskosten bei Wohnungsbauten deutscher Städte (insbesondere Frankfurt a. M. und Kassel)

1. Voraussetzungen für die Untersuchungen.

Um die Bedeutung der Grundstückskosten im Wohnungsbau der Städte zu würdigen, genügt es nicht, nur die Gestaltung der reinen und zusätzlichen Baulandkosten bis zum Beginn des eigentlichen Wohnungsbaues zu verfolgen, vielmehr ist es notwendig, die gesamten Aufwendungen bis zur Fertigstellung der Gebäude mit in Betracht zu ziehen, um einen Maßstab für die Höhe der Grundstückskosten zu gewinnen.

Für die Zwecke der vorliegenden Arbeit sind eigene Untersuchungen angestellt worden. Zugrunde lagen dafür Nachkalkulationen und Bilanzen gemeinnütziger Baugesellschaften in der Vor- und Nachkriegszeit.

[67]) Angaben des Stadtschätzungsamtes Kassel.

Es wäre wünschenswert gewesen, auch Wohnungsbauten privater Bauherren auf die Höhe der Grundstückskosten hin zu untersuchen. Weil die Beschaffung solcher Unterlagen sich als undurchführbar erwies, wurden die Untersuchungen auf 60 Gesellschaften, von denen 18 in den Städten Frankfurt a. M. und Kassel gebaut haben, beschränkt. Im folgenden wird eine Gegenüberstellung der Grundstückskosten zu den Gesamtbaukosten vorgenommen und daraus der prozentuale Anteil der Grundstückskosten an den gesamten Aufwendungen ermittelt.

Auf diese Weise ergeben sich für die verschiedenen Städte und Baugesellschaften Vergleichsmöglichkeiten sowohl zwischen Vor- und Nachkriegsbauten im einzelnen, als auch für die Gesellschaften untereinander. Dabei muß man sich darüber klar sein, daß eine Anzahl von Faktoren wirken, die einen Vergleich außerordentlich erschweren.

Zunächst ist der Grund und Boden keine fungible Ware. Man kann sagen, daß jedes Baugrundstück eine Eigenart besitzt, die es von anderen, ähnlichen unterscheidet. Die Gründe hierfür wurden bereits an anderer Stelle dargestellt. Hinzu kommt noch, daß mit dem Augenblick der Bebauung der Grund und Boden keinen eigenen Marktwert mehr besitzt.

Wenn trotzdem in den veröffentlichten Bilanzen — für die Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften ist dies zwingende Vorschrift[68]) — der Wert des Baugeländes gesondert von dem der Aufbauten ausgewiesen wird, dann kann es sich hier nur um einen historischen Wert handeln.

Die Möglichkeit der Vergleichbarkeit dieses Anschaffungswertes mit Tageswerten ist nur dann noch gegeben, wenn sich in der gleichen oder ähnlichen Lage entsprechende gleichartige Grundstücke in noch unbebautem Zustand befinden, was aber nicht immer zutreffen wird. Aus diesem Grunde erscheint es nicht wichtig, die Preise der Grundstücke ausgedrückt in Reichsmark je Quadratmeter heranzuziehen, sondern es entspricht mehr der Aufgabestellung der Arbeit, zu untersuchen, welchen Anteil die Grundstückskosten an den Gesamtbaukosten in Vor- und Nachkriegszeit gehabt haben. Dabei ergab sich, daß dieser Anteil außerordentlich schwankend gewesen ist. Die nachfolgenden Tabellen sollen das veranschaulichen.

---

[68]) Gemeinnützigkeitsverordnung im Rahmen der Reichsnotverordnung vom 1. 12. 1930.

2. Spezielle Untersuchungen von Wohnungsbauten der Vorkriegszeit in Frankfurt a. M. und Kassel.

Im folgenden sind Wohnungsbauten aus der Vorkriegszeit in den beiden Städten Frankfurt a. M. und Kassel einzeln untersucht worden. Wie schon gesagt, wurden die Gesamtbaukosten und die Grundstückskosten aus Nachkalkulationen der verschiedenen Baugesellschaften entnommen und gegenübergestellt. Es ist in der folgenden Untersuchung darauf verzichtet, Straßenangaben und Hausnummern mit anzuführen, da diese nicht weiter interessieren.

a) Spezielle Untersuchungen von Wohnungsbauten der Vorkriegszeit in Frankfurt a. M.

Tabelle I. **Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen**

Block	Baujahr	Gesamtbaukosten in 1 000.— RM.	Grundstückskosten in 1 000.— RM.		Prozentualer Anteil der Grundstückskosten an d. Ges.-Baukosten
1.	1890-97	180	36		20%
2.	1892-93	92,6	18		19,44%
3.	1898	160	25		15,63%
4.	1899-07	574	151		26,31%
5.	1910-12	372	73		19,62%
6.	1913-15	208	45		21,63%
	Mittel:	1 586.6	348	=	21,93%

Tabelle II. **Volks-Bau- und Sparverein**

Block	Gesamtbaukosten in 1 000.— RM.	Grundstückskosten in 1 000.— RM.		Prozentualer Anteil der Grundstückskosten an den Ges.-Baukosten
1.	286	103		36%
2.	4 802	1 142		23,78%
Mittel:	5 088	1245	=	24,47%

Tabelle III.

Frankfurter Wohnungsgenossenschaft eGmbH., Frankfurt a. M. (Altbesitz)

Block	Baujahr	Gesamtbaukosten in 1 000.— RM.	Grundstückskosten in 1 000.— RM.		Prozentualer Anteil der Grundstückskosten an d. Ges.-Baukosten
1.	1890	69	13		18,84%
2.	1890	56	12		21,43%
3.	—	404	100		24,75%
4.	1903	237	72		30,38%
	Mittel:	766	197	=	25,72%

b) Spezielle Untersuchungen von Wohnungsbauten der Vorkriegszeit in Kassel:

Tabelle I. **Arbeiter-Bauverein**

Block	Gesamtbaukosten in 1 000.— RM.	Grundstückskosten in 1 000.— RM.	Prozentualer Anteil der Grundstückskosten an den Ges.-Baukosten
1.	225	34.00	15,11%
2.	220	13.50	6,14%
3.	233	15.86	6,81%
4.	38	1.84	4,84%
5.	300	19.96	6,65%
6.	79	6.40	8,10%
7.	117	8.40	7,18%
8.	160	15.20	9,50%
9.	40	3.24	8,10%
10.	34	3.80	11,18%
11.	183	9.73	5,32%
Mittel:	1 629	131.93 =	8,09%

Die Häuser des Arbeiter-Bauvereins zu Kassel wurden überwiegend nach 1900 gebaut. Mit Ausnahme der Baublocks an der Dörnbergstraße Block 1, sowie Mombachstraße Block 10 und Heckershäuser Weg Block 11[69]) liegen die Wohngebäude in der Gemarkung Kirchditmold, die vor dem Kriege noch nicht zum eigentlichen Weichbilde der Stadt Kassel gerechnet werden konnte. Der niedrige Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtbaukosten findet seine Erklärung in den relativ niedrigen Bodenpreisen, die seinerzeit an der Landkreisgrenze bezahlt wurden.

Tabelle II.

Beamten-Wohnungsverein zu Kassel eGmbH.

Block	Baujahr	Gesamtbaukosten in 1 000.— RM.	Grundstückskosten in 1 000.— RM.	Prozentualer Anteil der Grundstückskosten an d. Ges.-Baukosten
1.	1892	54	4.1	7,59%
2.	1892	39	3.0	7,69%
3.	1892	45	3,2	7,11%
4.	1892	54.8	4.1	7,48%
5.	1892	44	3.2	7,27%

[69]) Block: 1, 10, 11 (Tabelle I).

Block	Baujahr	Gesamtbaukosten in 1 000.— RM.	Grundstückskosten in 1 000.— RM.	Prozentualer Anteil der Grundstückskosten an d. Ges.-Baukosten
6.	1892	39	3	7,69%
7.	1894	43	3.2	7,44%
8.	1894	38	3	7,89%
9.	1894	54	4,4	8,15%
10.	1900	106	8.6	8,11%
11.	1899	119	8.4	7,06%
12.	1910-13	1 169	139	11,89%
13.	1886-89	191	41	21,47%
14.	1894-97	575	136	23,65%
15.	1902	280	52	18,57%
16.	1913	1 044	158	15,13%
17.	1915	1 038	107	10,31%
18.	1905	94.6	7.6	8,05%
19.	1893	87	5	5,75%
20.	1893	70	4,3	6,14%
21.	1895	41	2,7	6,59%
22.	1895	36	2,6	7,22%
23.	1895	50	3,4	6,80%
24.	1908	83	10.5	12,65%
25.	1908	179	24	13,41%
26.	1907	92	11,2	12,17%
27.	1907	97	11	11,34%
28.	1903	170	7.9	4,65%
29.	1905	94	10,5	11,17%
30.	1905	94.5	10.8	11,43%
31.	1905	68.6	7,8	11,37%
	Mittel:	6 189.5	800.5 =	12,93%

Bei den Bauten im Ostbezirk (Blücher-, Körner-, Gneisenau-, Jahnstraße und Maulbeerplantage[70]) schwankt der prozentuale Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtbaukosten in den Jahren 1892 bis 1900 zwischen 5,75 und 8,15%, in den Jahren 1905 bis 1908 zwischen 8,03 und 13,41 %. Seit dem Jahre 1905 war eine erhebliche Steigerung der reinen Baulandkosten in dem vorgenannten Wohnviertel eingetreten.[71])

[70]) Block: 1-11, 19-23, 18, 24-27, 29-31 (Tabelle II).

[71]) Der B.W.O. zu Kassel eGmbH. in seiner Fortentwicklung in den Jahren 1900 bis 1924, Denkschrift, Kassel 1926. S. 13.

Im Jahre 1891 betrugen die reinen Baulandkoſten in der Blücherſtraße 7.40 Mk. je qm, im Jahre 1905 dagegen in der gleichen Gegend (Körnerſtraße) 22.— Mk. je qm Grundſtücksfläche.

Die Unterſuchungen im einzelnen haben gezeigt, daß vor dem Kriege die reinen Baulandkoſten (Ankaufspreis) in dem Maße ſtiegen, wie die neuen Siedlungen in die Wohnbauzonen der Stadt einbezogen wurden. Die Bodenwertſteigerung und damit die Steigerung der reinen Baulandkoſten war außerdem begünſtigt durch die Kanaliſierung der angrenzenden Unterneuſtadt, ſowie durch den Bau des naheliegenden Staatstheaters und des Rathauſes.[72])

Der hohe Anteil der Grundſtückskoſten bei den Bauten im Kaſſeler Weſten — insbeſondere in der Murhard- und Diakoniſſenſtraße[73]) — findet ſeine Erklärung in der Höhe der reinen Baulandkoſten. Bereits im Frühjahr 1893 betrugen die reinen Baulandkoſten in der Murhardſtraße[74]) 30.— Mk. je qm.

Die vorſtehenden Einzelergebniſſe beweiſen die generellen Feſtſtellungen, die im erſten Abſchnitt über die Preisbildung am Grundſtücksmarkt gewonnen wurden.[75])

Die Unterſuchungen haben im übrigen gezeigt, daß die Auswahl der Bauplätze ſeitens des B.W.D. zu Kaſſel ſtets nach vorſichtigen wirtſchaftlichen Erwägungen erfolgt iſt.

Tabelle III. **Spar- und Bauverein Kaſſel.**

Block	Baujahr	Geſamtbaukoſten in 1 000.— RM.	Grundſtückskoſten in 1 000.— RM.		Prozentualer Anteil der Grundſtückskoſten an d. Geſ.-Baukoſten
1.	1901	108	33		30,56%
2.	1902	100.4	28.7		28,59%
3.	1896	21	6		28,57%
4.	1897	21.2	2.4		11,32%
5.	1898	30	4		13,33%
6.	1910	39	6		15,38%
	Mittel:	319.6	80.1	=	25,06%

[72]) Siehe I. Abſchnitt.

[73]) Block: 14-17 (Tabelle II).

[74]) Bevorzugte Wohnlage im Weſten der Stadt, verkehrsgünſtig gelegen.

[75]) Siehe I. Abſchnitt: Die Faktoren der Preisbildung.

Die Kosten für Grund und Boden erscheinen im Vergleich zu Bauten des Beamtenwohnungsvereins zu Kassel außerordentlich hoch. Im Falle Wolfhager Straße[76]) mag die Nähe des Kasseler Hauptbahnhofes Ursache für die hohen Grundstückskosten sein. Die Gebäude in der Wittichstraße, Eisenschmiede und Schulstraße[77]) liegen entfernt vom Stadtzentrum, die Kosten dieser Baugrundstücke sind für Kasseler Verhältnisse reichlich hoch.

c) Zusammenfassung für Frankfurt a. M. und Kassel (Vorkriegszeit).

Gesamtaufstellung der Kalkulationsergebnisse:

In der folgenden Aufstellung sind die verschiedenen Wohnungsbaugesellschaften mit den aus der Untersuchung gewonnenen Durchschnittsergebnissen zusammengestellt. Für die Stadt Frankfurt a. M. sowohl wie für Kassel ist jeweils der durchschnittliche Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtbaukosten ermittelt.

Frankfurt a. M.:	Gesamtbaukosten in 1 000.— RM.	Grundstückskosten in 1 000.— RM.		Prozentualer Anteil der Grundstückskosten an d. Ges.-Baukosten
1. Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen	1 586.6	348		21,93%
2. Volks-Bau- und Sparverein eGmbH.	5 088	1 245		24,47%
3. Frankfurter Wohnungsgenossenschaft eGmbH.	766	197		25,72%
Mittel:	7 440.6	1 790	=	24,06%

Kassel:	Gesamtbaukosten in 1 000.— RM.	Grundstückskosten in 1 000.— RM.		Prozentualer Anteil der Grundstückskosten an d. Ges.-Baukosten
1. Arbeiterbauverein	1 629	131.93		8,09%
2. Beamtenwohnungsverein	6 189.5	800.50		12,93%
3. Spar- und Bauverein	319.6	80.10		25,06%
Mittel:	8 138.1	1 012.53	=	12,44%
Kosten insgesamt	15 578,7	2 802,53		
		Durchschnitt beider Städte	=	17,99%

[76]) Block: 1 (Tabelle III).
[77]) Block: 2, 3, 6 (Tabelle III).

Folgerungen und Gesamtergebnis.

Als Gesamtergebnis für die Untersuchungen der Vorkriegsbauten in den Städten Frankfurt a. M. und Kassel ist zunächst festzustellen, daß der Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtbaukosten in Frankfurt a. M. (24,06%) erheblich höher liegt als in Kassel (12,44%). Forscht man nach den Ursachen dieser Erscheinung, so ergibt sich, daß sehr viele Faktoren wirksam sind; eine **Vergleichbarkeit im einzelnen** ist dadurch außerordentlich **erschwert**. Betrachtet man die obigen Durchschnittsergebnisse, so ist eine gewisse **Tendenz** der Grundstückskosten innerhalb der beiden Städte zu erkennen.

Man kann unterstellen, daß die Höhe der reinen Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche (Material und Lohn) innerhalb einer bestimmten Bauperiode annähernd gleich gewesen ist; geringe Schwankungen spielen kaum eine Rolle. Auch die Flächenausnutzung ist in den beiden Städten in der Vorkriegszeit nahezu dieselbe. Um den „Grad der Flächenausnutzung" in der Vorkriegszeit zu veranschaulichen, ist in der folgenden Tabelle eine Gegenüberstellung der bebauten Flächen zu den Gesamtgrundstücksflächen vorgenommen worden.

Flächenausnutzung in Frankfurt a. M. vor dem Kriege.

Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen:

Block	Baujahr	Gesamt-Grundstücksfläche in qm	bebaute Fläche in qm		in %
1.	1890-97	7 872	2 978		37,38
2.	1892-93	2 383	1 270		53,22
3.	1898	4 951	1 955		39,49
4.	1899 u. 07	22 518	8 612		38,24
5.	1910-12	13 898	5 690		40,94
6.	1913-15	9 792	3 922		40,05
7.	1903	1 296	976		75,31
8.	1903	261	123		47,13
9.	1903	224	128		57,14
10.	1903	1 548	983		63,50
11.	1910	6 050	2 543		42,03
	Mittel:	70 793	29 180	=	41,22%

Eine durchschnittliche Flächenausnutzung von etwa 40% der Gesamtfläche war in der Vorkriegszeit auch in Kassel üblich. Es würde im Rah-

men dieser Arbeit zu weit führen, wenn für alle bisher untersuchten Wohnbaublocks noch die flächenmäßige Ausnutzung der Grundstücke ermittelt werden müßte. Wir dürfen uns auf die Feststellung beschränken, daß in den Bauweisen der bisher untersuchten Wohnungsbauten in den beiden Städten keine außergewöhnlichen Verschiedenheiten bestehen. Die Anzahl der Geschosse betrug sowohl in Frankfurt a. M. wie in Kassel im allgemeinen drei bis vier Stockwerke.

Wenn trotzdem der Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtbaukosten so große Differenzen aufweist, dann ist der Hauptgrund in dem Unterschied der reinen Baulandkosten (Ankaufspreis) beider Städte zu suchen.

Tatsächlich wurde von erfahrenen Praktikern das aufgrund vorstehenden Zahlenmaterials gewonnene Ergebnis bestätigt.

Auch ein Vergleich der Bodenhöchstpreise je qm bringt die verschiedenen Grundstücksverhältnisse beider Orte sinnfällig zum Ausdruck. Während in Frankfurt a. M. in der Vorkriegszeit ein Höchstpreis (reine Baulandkosten) von 300.— Mk.[78]) je qm Wohnungsbaugelände festgestellt werden konnte, wurde in Kassel in bester Wohnlage (am Weinberg) nur ein einziges Mal ein Höchstpreis von 80.— Mk. je qm erzielt.[79])

3. Spezielle Untersuchungen von Wohnungsbauten der Nachkriegszeit in Frankfurt a. M. und Kassel.

Für die Nachkriegszeit stand dem Verfasser bedeutend mehr Material zur Verfügung. Im ganzen wurden in Frankfurt a. M. und Kassel 16 Wohnungsbaugesellschaften untersucht. Die Ergebnisse weichen von denen der Vorkriegszeit erheblich ab.

Die Gründe hierfür werden an späterer Stelle eingehend behandelt werden.

---

[78]) Angaben der ehemaligen Forschungsstelle für Wohnungswesen zu Frankfurt am Main.

[79]) Stadtschätzungsamt der Stadt Kassel.

a) Gesamtergebnis spezieller Untersuchungen von Wohnungsbauten der Nachkriegszeit in Frankfurt a. M.

	Gesamtbaukosten in 1 000.— RM.	Grundstückskosten in 1 000.— RM.	Prozentualer Anteil der Grundstückskosten an d. Ges.-Baukosten
1. Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen und Gartenstadt A.G.	84 721	11 659,44	13,76%
2. Volks-Bau- und Sparverein	4 056	637,00	15,71%
3. „Gewobag"	4 135	507,20	12,27%
4. „Mayest"	2 302	286,00	12,42%
5. „Heimatfriede"	1 684	220,00	13,00%
6. „Nassauisches Heim"	11 043	837,10	7,59%
7. „Süwag"	3 879	616,00	15,89%
8. Frankfurter Wohnungsgenossenschaft	534	69,00	12,92%
9. Frankfurter Eisenbahn-Siedlungsverein	539	73,00	13,54%
Mittel:	112 893	14 904,74 =	13,20%

b) Gesamtergebnis spezieller Untersuchungen von Wohnungsbauten der Nachkriegszeit in Kassel.

	Gesamtbaukosten in 1 000.— RM.	Grundstückskosten in 1 000.— RM.	Prozentualer Anteil der Grundstückskosten an d. Ges.-Baukosten
1. Arbeiter-Bauverein	6 082,00	1 055,60	17,36%
2. Beamten-wohnungsverein	3 814,00	451,00	11,82%
3. Kasseler Wohnungsfürsorgegesellschaft mbH.	12 376,40	657,90	5,32%
4. Baugenossenschaft vom Zentralvbd. deutscher Kriegsbeschädigter	1 499,70	96,00	6,40%
5. Bürger-Bau- u. Spargenossenschaft eGmbH.	759,00	59,00	7,77%
6. Allg. Wohnungs- und Spargenossenschaft	6 874,00	606,00	8,82%
7. Gemeinnütz. Baugenossenschaft „Belvedere"	3 006,10	243,00	8,08%
Mittel:	34 411,20	3 168,50 =	9,21%

c) Zusammenfassung.

Die Prozentzahlen der Nachkriegszeit lassen sehr deutlich erkennen, daß hinsichtlich des Anteils der Grundstückskosten an den Gesamtbaukosten insofern eine große Änderung eingetreten ist, als den Grundstückskosten innerhalb der Kalkulation nicht mehr die Bedeutung zukommt, die sie vor dem Kriege hatten. In dem Sinken des prozentualen Anteils machen sich die Einflüsse der Bodenpolitik und der neuen Bauordnungen der Nachkriegszeit bemerkbar, auf die bereits im ersten Abschnitt hingewiesen wurde.[80])

Die starke Senkung der Grundstückskosten ist umso bedeutsamer, als damit Hand in Hand eine veränderte Bauweise in Erscheinung trat, die an und für sich im Sinne einer Erhöhung des flächenmäßigen Grundstücksanteils wirkte. Es sei nur an die geringere Ausnutzung der Baulandflächen erinnert, an die neuzeitliche Flachbauweise mit ein oder höchstens zwei Stockwerken und an die großzügigen Freiflächen und Gartenanlagen innerhalb der einzelnen Siedlungen. Demgegenüber bedingte diese allgemeine Auflockerung der Wohngebiete eine Vergrößerung des Straßen- und Wegenetzes und damit eine Erhöhung der gesamten Anliegerkosten.

Wenn trotzdem der Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtbaukosten in der dargestellten Weise gesunken ist, dann ist das ein Zeichen dafür, daß die reinen Baulandkosten (Ankaufspreise) gegenüber der Zeit vor dem Kriege stark zurückgegangen sind. Als eine Bestätigung dafür können die statistischen Angaben der Städte[81]) herangezogen werden. Danach betrugen die Grundstückspreise in den Jahren nach dem Kriege in Frankfurt a. M. 50 bis 60%, in Kassel 40 bis 60% der Vorkriegspreise. Die Gründe hierfür wurden bereits im ersten Abschnitt angegeben. Besonders hervorzuheben ist in der Nachkriegszeit das Einsetzen der städtischen Bodenpolitik. Ferner zwangen die hohen steuerlichen Belastungen viele Besitzer zur Veräußerung. Ein Vergleich im einzelnen — sei es zwischen verschiedenen Siedlungen oder zwischen den beiden Städten — ist nicht mehr durchzuführen, weil infolge der ver-

---

[80]) Siehe I. Abschnitt: Die neue Bodenpolitik der Städte und ihre Auswirkung auf den Grundstücksmarkt.

[81]) Entnommen aus: Gut, Der Wohnungsbau in Deutschland nach dem Weltkriege. Aufsatz von Stadtrat Dr. Fuchs, Breslau. Die Beschaffung von Baugelände. Seite 56.

schiedenen Flächenausnutzung und Stockwerkhäufung zahlreiche veränderliche Faktoren vorhanden sind, die bei der uniformierten Bauweise der Vorkriegszeit (Miethäuser) nicht in Erscheinung traten.

4. Weitere Untersuchungen für 20 deutsche Städte aufgrund von Bilanzergebnissen.

Die **vorstehenden** Berechnungen werden aufgrund der Nachkalkulationen der Baugesellschaften in Kassel und Frankfurt a. M. aufgestellt. Daneben gab es noch eine andere Möglichkeit, Zahlenmaterial zu beschaffen, und zwar mit Hilfe der von den Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften veröffentlichten Bilanzen.

a) Auswertung von Bilanzen Gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften.

Die Gesellschaften sind laut Gemeinnützigkeitsverordnung vom 1. 12. 1930[82]) verpflichtet, in ihren Jahresabschlüssen die Grundstücke gesondert von den Aufbauten auszuweisen, und zwar zu den jeweiligen Anschaffungswerten. Hieraus ergibt sich die Möglichkeit, die Verhältniszahl aus Grundstücks- und Gesamtbaukosten zu ermitteln, was in der nachfolgenden Aufstellung für 42 Gesellschaften durchgeführt worden ist.

Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtbaukosten.

Bilanzergebnisse:

Frankfurt a. M.:	Bilanz-Jahr	Grundstücke u. Aufbauten in 1000.-RM.	Grundstück in 1000.-RM.	Anteil der Grundstückskosten an den Ges.-Baukosten in %
Gartenstadt A.G.	1931	33 580	3 550	10,57
Frankf. Boden A.G.	1931	2 570	472	18,37
Gemeinnütz. Siedlungsgen. Heimatfriede	1931	328	12	3,66
„Süwag"	1931	12 386	1 008	8,14
Frankfurter Wohnungsgen.	1. 6. 1932 (Zwischenbilanz)	527	69	13,09
		(49 391)	(5 111)	(10,35) [83])

[82]) Gemeinnützigkeitsverordnung im Rahmen der Reichsnotverordnung vom 1. 12. 1930.

[83]) Die in Klammer gesetzten Zahlen geben die Summen der Kosten und den durchschnittlichen prozentualen Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtbaukosten für die einzelnen Städte an.

	Bilanz-Jahr	Grundstücke u. Aufbauten in 1000.-RM.	Grundstück in 1000.-RM.	Anteil der Grundstückskosten an den Ges.-Baukosten in %
Kassel:				
Arbeiterbauverein	1931	5 596	643	11,49
Beamtenwohngsver.	1932	3 816	451	11,82
Spar- und Bauverein	1932	236	8	3,51
Kasseler Wohnungsfürsorgegesellschaft	1932	15 512	757	4,88
Baugenossenschaft vom Zentralvbd. deutscher Kriegsbeschädigter	1930	2 134	96	4,50
Gemeinnütz. Baugen.-schaft „Belvedere"	1932	3 709	337	9,07
Reichsbund der Kriegsbeschädigten	1931	127	3	2,36
		(31 130)	(2 295)	(7,37) [84]
Essen:				
Allg. Bauverein A.G.	1931	23 484	2 273	9,68
Ver. Spar-u. Baugen.	1931	7 509	480	6,39
		(30 993)	(2 753)	(8,88)
Berlin:				
„Gehag"	1931	16 363	2 175	13,29
Deutsche Heimbau Gemeinnützige A.G.	1931	7 087	799	11,27
Berliner Bau- und Sparverein	1931	7 876	675	8,57
Baugenossenschaft „Freie Scholle"	1931	261	16	6,19
Baugen. „Ideal"	1932	4 022	243	6,04
Gemeinn. Baugen. am Nordbahnhof Berlin-Wittenau	1931	10 074	920	9,13
„Heimat"	1932	141 302	14 207	10,05
		(186 985)	(19 035)	(10,18)
Halle:				
Kleinwohnungsbau A.G.	1931	16 549	1 773	10,71

[84]) Die in Klammer gesetzten Zahlen geben die Summen der Kosten und den durchschnittlichen prozentualen Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtbaukosten für die einzelnen Städte an.

	Bilanz-Jahr	Grundstücke u. Aufbauten in 1000.-RM.	Grundstück in 1000.-RM.	Anteil der Grundstückskosten an den Ges.-Baukosten in %
Königsberg:				
Königsberger Baugenossenschaft	1931	4 288	383	8,94
Dresden:				
Eisenbahner-Baugenossenschaft	1932	20 409	1 888	9,25
Hannover:				
Beamten-wohnungsverein	1932	12 981	1 855	14,29
Klefelder Baugenossenschaft Block I.	1932	5 712	552	9,66
Klefelder Baugenossenschaft Block II.	1932	409	63	15,49
Spar- u. Bauverein	1932	14 692	2 230	15,18
		(33 794)	(5 700)	(13,91)
Wesermünde:				
Gemeinn. Bauverein Geestemünde	1932	6 073	551	9,07
Marienburg:				
Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft	1932	4 520	258	5,71
Leipzig:				
Bauverein	1932	13 298	988	7,43
Baugenossenschaft Festbesoldeter	1932	6 993	684	11,23
		(19 391)	(1 672)	(8,61)
Altona:				
Beamtenwohnungsverein	1931	451	41	9,05
Gera:				
Geraer Baugenoss.	1931	3 345	147	4,39

	Bilanz-Jahr	Grundstücke u. Aufbauten in 1000.-RM.	Grundstück in 1000.-RM.	Anteil der Grundstückskosten an den Ges.-Baukosten in %
Wandsbeck:				
Gemeinnützige Gartenstadtges.	1931	591	21	3,47
Köln:				
Gemeinnützige A.G. für Wohnungsbau	1931	70 346	14 943	21,24
Wanne-Eickel:				
Spar- u. Bauverein	1931	3 623	258	7,12
Solingen-Wald:				
Spar- u. Bauverein	1931	3 550	132	3,73
Limburg:				
Limburger Spar- und Bauverein	1932	1 516	72	4,75
Dortmund-Hörde:				
Ruhrwohgsbau A.G.	1931	31 380	2 040	6,50
Dortmund:				
Dortmunder Gemeinn. Siedlungsgesellschaft	1931	9 316	516	5,54
		(40 696)	(2 556)	(6,28)
Kaiserslautern:				
Gemeinnützige Baugesellschaft	1931	9 330	189	2,03

Die vorausgegangenen Tabellen zeigen wieder außerordentliche Schwankungen hinsichtlich des Anteils der Grundstückskosten an den Gesamtbaukosten. Der Verfasser hat im folgenden den Versuch gemacht, die Ergebnisse für die verschiedenen Städte auf ihre Tendenz hin zu untersuchen. Es wurden deshalb in der folgenden Tabelle die Städte zunächst nach ihrer Größenordnung zusammengestellt und mit ihren aus der vorangegangenen Tabelle ermittelten Durchschnittsergebnissen verglichen.

b) Durchschnittsergebnisse für Städte verschiedener Größenklassen:

Städte	Wohnbevölkerung[85])	Prozentualer Anteil der Grundstückskosten an den Gesamt-Baukosten[86])
Berlin	4 024 286	10,18%
Köln	700 222	21,24%
Leipzig	688 728	8,61%
Essen	629 564	8,88%
Dresden	625 016	9,25%
Frankfurt a. M.	540 115	10,35%
Dortmund	525 837	6,28%
Hannover	425 274	13,91%
Königsberg	287 312	8,94%
Altona	227 433	9,05%
Halle	194 636	10,71%
Kassel	172 071	7,37%
Solingen	135 706	3,73%
Wanne-Eickel	91 024	7,12%
Gera	81 402	4,39%
Wesermünde	73 544	9,07%
Kaiserslautern	59 336	2,03%
Wandsbeck	41 416	3,47%
Marienburg	21 039	5,71%
Limburg	11 501	4,75%

Städte nach 5 Größenklassen geordnet:

1. Städte bis zu 100 000 Einwohnern . . . . . 2,03— 9,07%
2. Städte mit 100 000—200 000 Einwohnern . . . 3,73—10,71%
3. Städte mit 200 000—500 000 Einwohnern . . . 8,94—13,91%
4. Städte mit 500 000 bis 1 Million Einwohnern . . 6,28—10,35%
5. Städte mit über 1 Million Einwohnern 10,18%

c) Zusammenfassung der Ergebnisse:

Die Aufstellungen lassen zunächst erkennen, daß der Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtbaukosten sehr starken Schwankungen unterliegt; eine Tatsache, die bereits an anderer Stelle festgestellt werden konnte. In diesem Zusammenhange kam es darauf an zu ermitteln, ob

[85]) Wohnbevölkerung am 16. Juni 1925 nach dem Gebietsstand vom 31. Dezember 1931 (Statist. Jahrbuch für das deutsche Reich 1932. S. 8 ff.).

[86]) Die Prozentzahlen wurden aus der vorhergehenden Tabelle aufgrund von Bilanzergebnissen übernommen.

sich eine Einheitlichkeit bei Städten derselben Größenklasse ergibt. Dies ist offenbar nicht der Fall; vielmehr ist die Spannung der Prozentzahlen um so größer, je kleiner die Einwohnerzahl der untersuchten Städte ist. Allerdings zeigt es sich, **daß der Anteil der Grundstückskosten mit zunehmender Größenordnung der Städte wächst, wenigstens bei Städten bis zu 500 000 Einwohnern.**[87]) **Von da ab tritt eine Umkehr ein, was vielleicht mit der umfangreichen kommunalen Bodenpolitik zusammenhängen mag.** Ohne Zweifel sind in der Bau- und Bodenpolitik nach dem Kriege vielerorts grobe Fehler gemacht worden; es ist aber in dieser Arbeit unmöglich, Einzelfälle zu kritisieren, weil die hierfür notwendigen Unterlagen nicht zur Verfügung gestellt wurden. Die wichtigste Voraussetzung für eine umfassende Kritik hinsichtlich Boden- und Baupolitik glaubt der Verfasser dadurch geschaffen zu haben, daß hier einmal Klarheit über Gestaltung, Beeinflußbarkeit und Höhe der Grundstückskosten vermittelt wurde. Ein generelles Urteil ist schwerlich zu fällen, weil — wie schon an anderer Stelle hervorgehoben — am Grundstücksmarkt vielerlei Faktoren wirksam sind und weiterhin die Gestaltung und Auswirkungen der zusätzlichen Baulandkosten recht verschieden sein können.

[87]) Eine Ausnahme macht Köln mit 21,24% Grundstücksanteil. Eine Begründung für diese Erscheinung kann wegen des Fehlens von Unterlagen nicht angegeben werden.

III. Abschnitt

Die Bedeutung der Grundstückskosten in der Kalkulation der Mieterträge.

Die bisherigen Untersuchungen haben sich mit der Höhe der Grundstückskosten und ihrem Anteil an den Gesamtbaukosten beschäftigt. Dabei hat sich herausgestellt, daß den Grundstückskosten in der Nachkriegszeit nur ein relativ niedriger Anteil an den gesamten Kosten des Wohnungsbaues und infolgedessen auch keine ausschlaggebende Bedeutung bei der Mietertragsrechnung zukommt. Trotzdem ist es notwendig, das Problem der Grundstückskosten folgerichtig auch in Bezug auf die Kalkulation der Mieterträge zu untersuchen. Es soll in diesem letzten Abschnitt der Versuch gemacht werden, die in der Theorie bereits als richtig erkannten betriebswirtschaftlichen Grundsätze auf das Problem der Grundstückskosten innerhalb der Mietertragsrechnung anzuwenden.

A. Allgemeines über das Wesen der Mietkalkulation (besonders in bezug auf die Behandlung der Grundstückskosten).

1. Wesen und Bedeutung der Mietkalkulation.

Neben den verschiedenen Kalkulationen des **Wohnungsbaues (Kostenrechnung)**, die im vorangegangenen Teil der Arbeit ausführlich behandelt wurden, steht die **Mietkalkulation (Ertragsrechnung)**. Der Bauherr bezw. der Architekt hat vor jedem Baubeginn außer einem Kostenvoranschlag eine möglichst exakte Mietertragsrechnung aufzustellen; zu dieser Ertragsrechnung gehört unmittelbar auch der sogenannte Finanzierungsplan.

Kosten- und Ertragsrechnungen stehen miteinander in engster Verbindung und beeinflussen sich gegenseitig. Erhöhen sich die Baukosten in der Bauvorkalkulation, so entsteht ein größerer Kapitalbedarf in dem Finanzierungsplan, und gleichzeitig verteuert sich die Miete je qm Wohnfläche innerhalb der Mietkalkulation. Die erste Aufgabe der Mietkalkulation ist es, die Preise für die vermietbaren Wohnflächen anzu-

stellen; daneben dient die Mietertragsrechnung den Zwecken der Kosten- und Ertragskontrolle, wenn die Wohnungen vermietet worden sind.

Bei der Kalkulation der Mieten handelt es sich um die Ermittlung eines Preises, der nicht allein von den Selbstkosten, sondern weitgehend vom Markt abhängig ist. Die Selbstkosten für die Miete errechnen sich aus der Verzinsung der Gestehungskosten, den Steuern und öffentlichen Abgaben, den laufenden Ausgaben für Unterhaltung, Verwaltung, Versicherung, einer angemessenen Abschreibung und einer Risikoprämie für etwaige Mietausfälle.[88])

Der Marktpreis für die vermietbaren Wohnflächen bestimmt sich nach Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere nach dem Einkommen und Wachstum der Bevölkerung einerseits und nach Art und Anzahl der vorhandenen Wohnungen andererseits. Stellt sich heraus, daß der Markt die investierten Kosten nicht zurückerstattet, daß also der Marktpreis für die erstellten Wohnungen unter dem in der Mietkalkulation ermittelten „Mietsoll" liegt, so handelt es sich vermutlich um eine Fehlinvestition.

Die Differenz zwischen Selbstkosten und Marktpreis in der Miete ergibt, sofern mit richtigen Werten gerechnet wird, die Gewinn- (oder Verlust-)spanne, die dem Hauseigentümer nach der Bauerstellung zeigt, welche Rente sein Haus erbringt. Die Beobachtung der Gewinnspanne hat im Wohnungsbau die gleiche Bedeutung wie in der Industrie. Der Leiter einer Wohnungsbaugesellschaft hat die Aufgabe, die „Ursachen jeder Veränderung" in der Gewinnspanne[89]) zu ermitteln und Wege zu suchen, damit Verluste unter allen Umständen vermieden werden. Die Mietertragsrechnung hat neben der einzelwirtschaftlichen noch eine gesamtwirtschaftliche Aufgabe zu erfüllen.

Sinkt die Rendite oder entstehen Verluste, so bedeutet dies, daß eine Verschiebung der Marktverhältnisse stattgefunden hat, d. h. daß die Nachfrage zu klein oder das Angebot zu groß ist. Bei zu großem Angebot an Wohnungen muß die weitere Produktion eingeschränkt oder ganz eingestellt werden. Sind Großwohnungen wenig gefragt, so steigt im allgemeinen die Nachfrage nach Mittel- und Kleinwohnungen. Es

---

[88]) Eine Mietkalkulation mit Finanzierungsplan wird noch an späterer Stelle aufgeführt und erläutert.

[89]) Schmidt, Kalkulation und Preispolitik, Die Kalkulation als Betriebskontrolle, Berlin 1929, S. 116.

ist dann zu erwägen, ob nicht eine Teilung der größeren Wohnungen zu einer Besserung der Gewinnspanne führen kann. Derartige Wohnungsteilungen sind seit Beginn der Krise in großem Umfang vorgenommen worden.

Für jede durch Teilung neu entstandene Wohnung gab das Reich im Jahre 1933 einen einmaligen Zuschuß bis zu 1 000.— RM.[90]) und ferner erhielt der Hauseigentümer für die über den Reichszuschuß von 1 000.— Reichsmark hinaus aufgewendeten Umbaukosten auf die Dauer von fünf Jahren einen 4%igen Zinszuschuß.

Nimmt man z. B. an, die Kosten

des Umbaues betrugen insgesamt	RM. 3 000.—
so wurde ein Reichszuschuß gewährt von	RM. 1 000.—
Verzinsung des überschießenden Betrages von RM. 2 000.— zu 4% pro Jahr RM. 80.— Zinszuschuß in fünf Jahren	RM. 400.—
Gesamtleistung des Staates	RM. 1 400.—

Im Industrie- oder Warenhandelsbetrieb kennt man mancherlei Möglichkeiten zur Erzielung eines maximalen Betriebserfolges, z. B. Bestimmung der Produktions- und Absatzmenge, branchenmäßige Preisfestsetzungen oder Kartellierung. Dem Hausbesitzer hingegen sind die Grenzen seiner Preispolitik durch die Selbstkosten einerseits und die Marktverhältnisse andererseits bestimmt;[91]) er hat in der Mietkalkulation fast ausschließlich mit fixen Kosten zu rechnen, die Proportionalkosten, z. B. Licht, Gas, Wasser, Heizung sind im Vergleich zu den fixen Kosten außerordentlich niedrig. Treten vom Markte her irgendwelche Änderungen ein, so ist der Hausbesitzer nicht in der Lage, das Angebot an Wohnungen zu verknappen, um so die Mietpreise auf einer bestimmten Höhe zu halten, damit die Gewinnspanne mindestens dem Normalzins entspricht. Von dieser Seite her ist eine Preispolitik nicht zu betreiben, denn der Wohnungsmarkt besitzt im Vergleich zu anderen Märkten eine starke Unelastizität.

[90]) Zweites Gesetz zur Verminderung der Arbeitslosigkeit vom 21. 9. 33. Reichsgesetzblatt I S. 651, Erlaß des Reichsarbeitsministers vom 22. 9. 33 und 9. 10. 33.

[91]) Vergl. hierzu das folgende Kapitel über „Die Bildung der Mieten".

Die feststehenden laufenden Ausgaben, insbesondere der Zinsendienst für Hypotheken werden den meisten Grundstückseigentümern die Angleichung der Mieten an den Marktpreis unmöglich machen.

2. Die Bildung der Mieten.

Wurde bisher von dem Gedanken der Mietkalkulation und von der „Preispolitik" des Wohnungsbauunternehmens ausgegangen, so soll noch kurz das Wesentlichste zu der „Bildung der Mieten" (entsprechend der Struktur von Angebot und Nachfrage) gesagt werden.

Es wirken bei der Preisbildung eine Reihe von Faktoren mit, die es den Wohnungsunternehmern, bzw. den vermietenden Hausbesitzern im allgemeinen erschweren, bezüglich der Mieten Preispolitik zu betreiben.

Für den Hauseigentümer und Wohnungsunternehmer muß die Miete folgende Unkosten decken:[92])

1. **Verzinsung**
   a) der Hausbaukosten einschließlich grundbücherlicher Eintragung und Finanzierung
   b) der Straßenkosten.
2. **Abschreibung der Hausbaukosten**
3. **Bewirtschaftungskosten**
   a) Verwaltungskosten bzw. Lohn des Wohnungsunternehmers.
   b) Betriebskosten: Steuern, Versicherungen, Abgaben für Wasserzuleitung und Entwässerung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung, Treppenbeleuchtung und reinigung, Straßenreinigung usw.
   c) Instandhaltungskosten.
4. **Verlustrücklage** für Mietausfälle, Mietrückgänge und für besondere Unkosten bei Hypothekenregelung und -erneuerung.
5. **Verzinsung des Bodenpreises.**

Zu 1.: Die Höhe der Zinslasten richtet sich in der Regel nach der landesüblichen Verzinsung. Die Wohnungsunternehmer arbeiten meist mit Hypothekarkredit. Je größer die erste Hypothek mit ihrem niederen Zinssatz ist, desto geringer ist die Gesamtzinsenlast. Die Beleihungsgrenze für erste Hypotheken betrug vor dem Kriege gewöhnlich bis zu 60% des Wertes des Anwesens, nach dem Kriege oft nur bis 40% des Wertes und noch viel weniger.

---

[92]) Spiethoff, Boden und Wohnung. S. 39 ff.

Zu 2.: Betriebswirtschaftlich betrachtet müßte die jährliche Abschreibung mindestens die Tilgung der reinen Baukosten innerhalb der normalen Nutzungsdauer der Gebäude sicherstellen. Die wirkliche Nutzungsdauer (Abschreibungsdauer) ist nicht allein von der baulichen Verfassung des Hauses abhängig, sondern auch von der Nachfrage, d. h. von den sich immer wieder ändernden Wohnbedürfnissen. Die Schätzung der Nutzungsdauer birgt für den Unternehmer große Schwierigkeiten in sich.

Zu 3.: Die einzelnen Kostenarten der Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus dem Schema.

Zu 4.: Die Verlustrücklage umfaßt insbesondere Mietausfälle bei Leerstehen, Zahlungsschwierigkeiten der Mieter, Mietrückgänge. Sie wird in der Regel mit 3% der Miete[93]) veranschlagt.

Zu 5.: Siehe hierzu das folgende Kapitel.

Diese letzten Ausführungen zeigen, daß sich die Mieten zunächst durch die Haus-, Straßen- und Bodenkosten bestimmen. Entsprechend den verschiedenen Sachleistungen (Wohnlage, Stockwerklage, Raumgröße, Ausstattung der Wohnung, bauliche Verfassung) findet eine Staffelung der Mieten statt.

„Wohnungen mit bestimmten Eigenschaften kommen für bestimmte Einkommenklassen in Betracht und so stufen sich die Mieten auch nach dem Einkommen. Jede Einkommensklasse bewertet ihre Wohnung nicht nur nach deren Eigenschaft, sondern auch nach ihren eigenen Geldwertschätzungen. Deshalb ist die Höhe der Mieten sowohl durch die Sachleistungen der Wohnungen wie auch durch die Größe des Einkommens der Mieter bestimmt." [94])

Wir sahen früher, daß der Wohnungsmarkt eine gewisse Unelastizität im Vergleich zu anderen Märkten besitzt. Das Angebot an Wohnungen insgesamt ist — auf die Dauer gesehen — annähernd konstant, wohl aber muß mit Schwankungen des Bedarfs als Folge von Änderungen in der Zahl der Familien als auch als Folge von Einkommenverschiebungen gerechnet werden.

---

[93]) Spiethoff, a. a. O., S. 63.
[94]) Spiethoff, a. a. O., S. 143.

Wenn z. B. die Einkommen der Bevölkerung oder die Zahl der Familien sich ändern, so wirkt sich das meist auf die Nachfrage nach bestimmten Wohnungstypen (ein, zwei oder mehr Zimmer) aus. Man kann sagen, daß zwischen Einkommen der Bevölkerung und deren Ausgaben für Wohnungen annähernd eine feste Relation besteht. Dieser Anteil der Wohnkosten am Einkommen wird im allgemeinen mit ¼ bis $^1/_5$ angegeben.[95])

Während die Preise des täglichen Bedarfs (vor allem für Lebensmittel) stark schwanken, und sich so den Einkommensänderungen anpassen, unterlagen die Ausgaben für Wohnungen bisher nur geringen Schwankungen. In Zeiten steigender Einkommen zeigen immerhin die Mietpreise ebenfalls eine steigende Tendenz und die Nachfrage verlagert sich infolgedessen meist auch auf größere Wohnungen. Dagegen hat es sich immer wieder gezeigt, daß gerade in Zeiten sinkender Einkommen eine entsprechende Mietsenkung so gut wie nie erfolgt. Das ist zum großen Teil auf die hohen Steuern und Zinslasten zurückzuführen. Durch diese Tatsache sind viele Mieter gezwungen, Großwohnungen aufzugeben; es verstärkt sich die Nachfrage nach kleinen und mittleren Wohnungen. Reicht das Angebot an diesen Wohnungstypen nicht aus, so ist häufig zu beobachten, daß Teilungen von Großwohnungen vorgenommen werden. Weil sich der Wohnungsmarkt der veränderten Nachfrage und somit der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Wohnungssuchenden — besonders in Zeiten fallender Einkommen — nur schlecht anzupassen vermag, treten am Wohnungsmarkt häufig Spannungen auf, die sich auch auf die Preise der verschiedenen Wohnungstypen auswirken müssen.

3. Grundstückskosten und Mietkalkulationen.

Ein Beispiel ist am besten geeignet, die Bedeutung der Grundstückskosten innerhalb der Mietkalkulation zu veranschaulichen. Angenommen, auf einem baureifen Grundstück von 54 m Straßenfront und 40 m Tiefe ist eine Bebauung mit sechs gleichartigen und gleichgroßen Einfamilien-Reihenhäusern vorgesehen. Dann ergibt sich bei Zugrundelegung verschieden hoher Grundstückskosten je qm und bei einem Zinssatz von 5% folgende jährliche Belastung:

---

[95]) Handwörterbuch des Wohnungswesens S. 210, 217. Die Wirtschaftskurve, Der Anteil der Miete am Einkommen. Frankfurt a. M. 1931, Heft 2.

Jährliche Belastung durch Verzinsung der Grundstückskosten

Grundstückskosten je qm	Grundstückskosten insgesamt	jährl. Verzinsung der Grundstückskosten insgesamt	jährl. Belastung für jedes der sechs Wohnhäuser
RM.	RM.	RM.	RM.
5.—	10 800.—	540.—	90.—
8.—	17 280.—	864.—	144.—
10.—	21 600.—	1 080.—	180.—
20.—	43 200.—	2 160.—	360.—
30.—	64 800.—	3 240.—	540.—
40.—	86 400.—	4 320.—	720.—

Aus der Tabelle ist ersichtlich, wie sich die Höhe der Grundstückskosten bei einem festen Zinssatz in der Miete auswirken muß. Es ist von außerordentlicher Bedeutung für die Mietertragsrechnung, welche Höhe die Grundstückskosten aufweisen und auf wieviel qm Wohnfläche bezw. auf welche Anzahl von Wohnungen die Zinslast zu verteilen ist. Die Zinskosten für Grund und Boden stellen von vornherein bei der Mietertragsrechnung fixe Kosten je Wohnhaus dar. Da Zinslasten von mehr als RM. 100.— pro Jahr für Grund und Boden — soweit sie nicht etwa durch Erträge aus dem Hausgarten gemindert werden — für Arbeiterfamilien sowie für Familien des Mittelstandes eine große Belastung bedeuten,[96]) ergibt sich die Notwendigkeit einer „rationellen Bodenwirtschaft", d. h. das Grundstück muß flächen- und höhenmäßig wirtschaftlich aufgeteilt und ausgenutzt werden.

An dieser Stelle zeigt es sich wieder, wie notwendig eine betriebswirtschaftliche Untersuchung dieser Probleme ist. Bei Nichtbeachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit auf dem Gebiete der Bodenwirtschaft kann es leicht dazu führen, daß alle Ersparnisse, die durch Rationalisierung im „**technischen**" Wohnungsbau (Senkung der reinen Baukosten) gewonnen wurden, durch die unverhältnismäßig hohen fixen Kosten aus dem Grundstück wieder aufgehoben werden.

Ein besonderes Augenmerk ist beim Wohnungsbau außer der Verzinsung der Grundstückskosten den steuerlichen Lasten, die auf dem Grundbesitz ruhen, zuzuwenden. Auch die Steuern auf Grund und Boden sind ihrem Charakter nach fixe Kosten in der Mietertragsrechnung.

[96]) v. Mangoldt, Bodenwirtschaft, in: Wirtschaftshefte der Frankfurter Zeitung, 1928, Heft 3 „Bauen". S. 26. Siehe auch I. Abschnitt.

B. Die bisherige Behandlung der Grundstückskosten innerhalb der Mietkalkulation.

1. Beispiele für Mietkalkulationen.

Im folgenden wird nun auf die bisherige Behandlung der Grundstückskosten innerhalb der Mietertragsrechnung eingegangen. Zunächst sollen zwei Mietkalkulationen, wie sie in der Praxis üblich sind, angeführt werden:

Für ein z. Zt. noch in Schwebe befindliches Bauvorhaben in Kassel ist eine Kalkulation darüber aufgemacht, was die Wohnungen unter Zugrundelegung des Grundstückspreises, der normalen Baukosten und einer normalen Beleihung an Miete erfordern würden. Dabei ist man zu folgendem Ergebnis gelangt:

Grundstückskosten: 8 560 qm, Kaufpreis einschließlich Straßenherstellungskosten für zwei Straßenfronten mit Ausnahme einer weiteren Straßenfront RM. 90 000.—, Straßenkosten für die dritte Straßenfront RM. 3 600.—	RM. 93 600.—
Baukosten für 70 Wohnungen, und zwar:	
15 Zweizimmerwohnungen mit Küche und Bad, je 55 qm nutzbare Wohnfläche	
40 Dreizimmerwohnungen mit Küche und Bad, je 94 qm nutzbare Wohnfläche	
15 Vierzimmerwohnungen mit Küche und Bad, je 94 qm nutzbare Wohnfläche	
einschließlich aller Nebenkosten (nach einem Erfahrungssatz ermittelt) auf	RM. 577 000.—
Gesamtgestehungskosten rund	RM. 670 000.—

Finanzierung:		**jährl. Zinserfordernis:**
I. Hypothek 50%	RM. 335 000.—	
(Vollauszahlung)		
Zinssatz einschl. Verwaltungskostenbeitrag 5½%		RM. 18 425.—
II. Hypothek, gestundetes Kaufgeld . . .	RM. 90 000.—	
zu 4½%		RM. 4 050.—
Eigenkapital	RM. 245 000.—	
zu 5%		RM. 12 250.—
	RM. 670 000.—	
Dafür jährl. Zinserfordernis		RM. 34 725.—

für Verwaltung und Instandhaltung 1½% der Gesamtgestehungskosten von . . . RM. 670 000.— RM. 10 050.—

demnach jährliches Gesamterfordernis ohne Berücksichtigung der betriebswirtschaftlich notwendigen Abschreibungsquote . . . . . RM. 45 000.—

Als krisenfeste Dauermieten werden angenommen:

für die 15 Zweizimmerwohnungen durchschnittlich monatlich RM. 45.— = jährlich 540.— × 15 = RM. 8 100.—

für die 40 Dreizimmerwohnungen durchschnittlich monatlich RM. 60.— = jährlich 720.— × 40 = RM. 28 800.—

für die 15 Vierzimmerwohnungen durchschnittlich monatlich RM. 75.— = jährlich 900.— × 15 = RM. 13 500.—

ergibt zusammen: RM. 50 400.—

Wiederholung:

Zinserfordernis, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten usw. ergeben jährlich . . . . . RM. 45 000.—

Die Miete wird ermittelt auf jährlich . . . . . RM. 50 400.—

Es besteht also danach noch Spielraum für den Fall, daß die Baukosten aus irgendwelchen Gründen noch eine Erhöhung erfahren.

Das geschilderte Bauvorhaben würde nach dieser Berechnung für die Genossenschaft unzweifelhaft tragbar sein. Das angeführte **Eigenkapital** hält sich im Rahmen dessen, was normalerweise vorhanden sein muß, nämlich etwa **35 Prozent** der Gesamtgestehungskosten.

Dem zweiten Beispiel liegt ein Bauvorhaben vom Oktober 1930 im Weststadtteil der Stadt Kassel zugrunde.

Baukostenberechnung, Finanzierungsplan und Mietkalkulation:

	nutzbare Wohnfläche pro Wohnung	Anzahl der Wohnungen
Wohntyp I, Kleinstwohnung	35,80 qm	1
Wohntyp II, Zweizimmerwohnung	45,50 qm	3
Wohntyp IIa, Zweizimmerwohnung	51,50 qm	7
Wohntyp III, Dreizimmerwohnung	56,00 qm	9
	insgesamt Wohnungen:	20

Baukostenberechnung:

1 200 qm je RM. 15.—		RM. 18 000.—
zusätzliche Baulandkosten:		
Anliegerbeiträge	RM. 3 170.—	
Versorgungsleitungen	RM. 850.—	
Kanalisation	RM. 750.—	
Baupolizeigebühren	RM. 230.—	RM. 23 000.—
Reine Baukosten:		
ca. 4 830 cbm je RM. 26.90	RM. 130 000.—	
Architektengebühr ca.	RM. 6 500.—	RM. 136 500.—
Gesamtbaukosten:		RM. 159 500.—

Finanzierungsplan und Mietkalkulation:

1. 10% Eigenkapital	RM. 15 950.—	zu 4%	RM. 638,—
2. Hauszinssteuerhypothek pro Wohnung RM. 4 000.—	RM. 80 000.—	zu 2%	RM. 1 600.—
3. I. Hypothek	RM. 50 000.—	zu 9%	RM. 4 500.—
4. Ia Hypothek	RM. 13 550.—	zu 11%	RM. 1 490.—
5. Für Unterhaltung 1½% der Gesamtbaukosten (Abschreibung, Verwaltung, Steuern)			RM. 2 385.—
	RM. 159 500.—	rd.	RM. 10 600.—

Die jährlich aufzubringende Miete beträgt für 20 Wohnungen mit zusammen 1 037 qm nutzbarer Wohnfläche . . . . . RM. 10 600.—

folglich kostet 1 qm Wohnfläche an monatlicher Miete

$$\frac{9\,820}{1\,037 : 12} = 0.85 \text{ RM.}$$

mithin beträgt die Miete pro Wohnung:

	monatlich	jährlich	Insgesamt für alle Wohnungen
Wohntyp I	RM. 30.45	RM. 365.40	RM. 365.40
Wohntyp II	RM. 38.70	RM. 464.40	RM. 1 393.20
Wohntyp IIa	RM. 43.80	RM. 525.60	RM. 3 679.20
Wohntyp III	RM. 47.60	RM. 571.20	RM. 5 140.80
		jährlich rd.	RM. 10 600.—

2. Kritik der bisherigen Mietkalkulationen.

Zur Kritik der vorangegangenen Beispiele ist folgendes zu sagen: Der Anteil der Grundstückskosten beträgt beim letzten Beispiel 14,42 Prozent. Im Vergleich zu den früheren Untersuchungen bei Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften in Kassel erscheinen die obigen Grundstückskosten

relativ hoch. Der aufgrund von Nachkalkulationen bezw. Bilanzergebnissen gewonnene prozentuale Anteil der Grundstückskosten beträgt für Kassel in der Nachkriegszeit durchschnittlich laut Nachkalkulation 9,21% und laut Bilanzergebnissen 7,37% der Gesamtbaukosten.[97])

Die vorstehenden Mietkalkulationen gehen von den Ergebnissen der Bauvorkalkulation aus; sie sind selbst **Vor**kalkulation für die zukünftigen Mieterträge. Beide Bauvorhaben sind leider nicht zur Ausführung gekommen, so daß wir keine Vergleiche zwischen etwaigen späteren Mietkalkulationen (nach Bauerstellung) und der vorliegenden Mietertragsrechnung anstellen können. Erst dann ließen sich die Fehler, die noch im einzelnen zu behandeln sind, kritisch herausstellen.

a) Die falsche Behandlung der Grundstückskosten in der Mietvorkalkulation.

Von den Kosten, die bei dem obigen Bauvorhaben investiert werden sollen, interessieren in diesem Zusammenhang vor allem die Grundstückskosten. Die Kalkulation berechnet für die Unterhaltung (Abschreibung, Verwaltung, Steuern) einen Satz von 1-2 vom Hundert der Gesamtbaukosten. Es ist Sache der Praxis zu prüfen, ob dieser Satz nicht zu niedrig angenommen ist. Auf jeden Fall ist aber die Methode, wie man die Grundstückskosten im vorliegenden Falle behandelt hat, zu kritisieren.

Normalerweise unterliegt das Grundstück im Gegensatz zu den auf ihm erstellten Gebäude keinem Wertverzehr infolge Gebrauchs, infolge**dessen darf bei exakter Rechnung eine Abschreibung nur auf die reinen Baukosten erfolgen.** Weil für das Grundstück im allgemeinen keine Abschreibungen vorgenommen werden, **muß für die Grundstückskosten eine getrennte kalkulatorische Behandlung gefordert werden.** Es ist aber zu erwägen, ob man für eventuelle Wertminderungen des Grundstücks eine Art Risikoprämie einkalkulieren soll, denn es kann ja vorkommen, daß durch außergewöhnliche Ereignisse das Grundstück an Wert verliert, z.B. Vordringen der Industrie, Rauchbelästigung, ruhestörender Lärm, stärkerer Verkehr, Ausfallstraßen, häßliche Bauten der Nachbarschaft, Änderungen im Baugrund, Triebsand usw. Die Höhe dieser Risikoprämie wäre von Fall zu Fall abzuschätzen.

---

[97]) Siehe II. Abschnitt.

b) Fehler der laufenden Mietertragsrechnung.

Wesentliches Ziel der betriebswirtschaftlichen Kalkulation ist es, eine genaue Kosten- und Ertragskontrolle zu erreichen. Diese Forderung wird aber von der Praxis nur selten erfüllt. Es ist nicht richtig, wenn die Praxis bisher die Abschreibung auch auf die Grundstückskosten erstreckte, obgleich der Grund und Boden für gewöhnlich keinem Wertverzehr infolge Gebrauchs unterliegt. Durch diese unrichtige Behandlung der Grundstückskosten wird der Aufwand in der Mietkalkulation zu hoch berechnet und damit der Selbstkostenpreis zu hoch angesetzt. Da die Selbstkostenrechnung Ausgangspunkt für die Ertragsrechnung ist, kann zwangsläufig bei einer solchen Kalkulation der richtige Gewinn nicht ermittelt werden.

Nach Bauerstellung und Vermietung der Wohnungen hat der Hausbesitzer laufende Ertragsrechnungen aufzustellen, die besonders den Zwecken der Ertrags**kontrolle** dienen sollen. Die bisher üblichen Mietkalkulationen vermögen ihren Aufgaben nicht gerecht zu werden. Sie müssen besonders in Zeiten starker Wertschwankungen versagen, weil sie einerseits mit Vergangenheitswerten kalkulieren und so zu einer verkehrten Preisermittlung kommen, andererseits aus der Gegenüberstellung von Erträgnissen der Gegenwart mit Kosten der Vergangenheit nicht den tatsächlichen Gewinn bezw. Verlust errechnen können. Diese Probleme, die in der Schrift „Industriekonjunktur — ein Rechenfehler!" eingehend behandelt wurden,[98]) gelten gleichermaßen auch für das Wohnungsbauwesen nach dem Kriege. Die Kalkulation mit Anschaffungswerten kann niemals Handhabe einer richtigen Preispolitik sein. Die Ertragsrechnung des Hausbesitzers basiert bis heute auf nominalem Denken, sie kann deshalb niemals ein Bild von der tatsächlichen Ertragsfähigkeit des Hausbesitzes geben.

C. Vorschläge für eine exakte Mietertragsrechnung.

1. Die Verschuldung des deutschen Hausbesitzes und seine Sanierung.

Die Rede des ehemaligen Reichswirtschaftsministers Schmitt auf der Berliner Tagung der Hausbesitzer im März 1934 zeigte in vollem Umfange, in welcher Notlage der deutsche Haus- und Grundbesitz, der etwa ein Drittel des gesamten deutschen Volksvermögens ausmacht, sich be-

[98]) Schmidt, Industriekonjunktur — ein Rechenfehler! Berlin 1927.

findet. Unser Hausbesitz krankt an zu hohen Steuern, zu hohen Zinsen und einer zu geringen Mietkraft.[99]) Die Mieter einerseits klagen über zu hohe Mieten, die Hauseigentümer wiederum können vielfach die Hypothekenzinsen nicht mehr zahlen, der bauliche Zustand der Häuser ist häufig infolge nicht vorgenommener Reparaturen schlecht. Steuererleichterung, sogar Vollstreckungsschutz werden gefordert. Das Problem der Sanierung des deutschen Haus- und Grundbesitzes wird immer schwieriger und drängt nach einer Lösung.

Während vor dem Weltkriege „der wirkliche Wert, d. h. der jederzeitige Verkaufswert, des Hausbesitzes auf ungefähr 100 Milliarden zu schätzen war und mit rund 50 Milliarden beliehen war, wird der jetzige Wert des Althausbesitzes auf etwa 25 Milliarden, der des inzwischen entstandenen Neuhausbesitzes auf 10 Milliarden geschätzt, und dieses Sachkapital von zusammen 35 Milliarden ist mit rund 30 Milliarden Schulden belastet.[100]) Die Praxis weiß genau, daß diese ungeheure Verschuldung von über 85% des deutschen Hausbesitzes zum großen Teil dadurch verursacht ist, daß die nominalen Geldschulden die Wertänderungen des Hausbesitzes nicht mitgemacht haben. Gürtler schilderte 1925 die Auswirkungen nominaler Geldschulden im Wohnungsbau.[101]) „Der Hypothekarkredit eines Hausbesitzers, der über eigene Mittel nicht verfügt, kann durch keine Gegenoperation risikolos gestaltet werden und wird in den heute üblichen Formen immer eine große Spekulation bedeuten.“[102]) „Sinkt der Index, der heute auf 170 bis 180 Prozent (Basis 1913 = 100) steht, im Laufe der nächsten 10 oder 20 Jahre auf den Vorkriegswert von 100 Prozent, was nicht nur möglich ist, sondern u. E. wahrscheinlich ist, so müssen auf all den Häusern, die in der Kriegs- und der ersten Nachkriegszeit gebaut wurden, große Verluste entstehen, sobald darauf Hypotheken lasten, die in fester Geldform aufgenommen sind und sich daher der veränderlichen Kaufkraft des Geldes nicht anzupassen vermögen.“[102]) Den Schaden trägt in der Deflation der Haus-

[99]) Der Hausbesitz im neuen Staat, Reichswirtschaftsminister Schmitt auf der Tagung der Hausbesitzer März 1934, Frankfurter Volksblatt 4.3.34.

[100]) Aufsatz: Wert des Hausbesitzes nur noch 35 Milliarden, eine Denkschrift zur Sanierung des Realkredits, Frankfurter Volksblatt vom 19.1.34.

[101]) Gürtler, Schweizerische Bilanzen unter dem Einfluß von Konjunktur und Scheingewinn, Berlin 1925. S. 53.

[102]) Gürtler, Schweizerische Bilanzen unter dem Einfluß von Konjunktur und Scheingewinn, Berlin 1925. S. 53.

besitzer; er hatte hingegen in der Inflation die Möglichkeit, seine Hypothekenschulden mit entwerteten Banknoten nominal zurückzuzahlen. Damals waren die Hypothekengläubiger die Geschädigten. Hieraus ergibt sich, daß kein wirtschaftliches Interesse besteht, an dem unheilvollen Nominalwertprinzip festzuhalten.

2. Beseitigung der bisherigen Fehler durch eine exakte Rechnung.

Im folgenden sollen nun einige Vorschläge zur Erzielung einer exakten Mietertragsrechnung angeführt werden. Es würde im Rahmen der Arbeit zu weit führen, die Probleme auszuarbeiten oder die Durchführungsmöglichkeiten der theoretischen Grundsätze für die Praxis im einzelnen zu prüfen. Der Verfasser hat sich darauf beschränkt, die Probleme, die in der betriebswirtschaftlichen Literatur bisher kaum behandelt worden sind, in großen Zügen aufzuzeigen.

a) Das Problem des Tageswertes.

Dem Hausbesitzer muß die Möglichkeit gegeben werden, seine Kalkulation der Marktlage entsprechend aufzubauen. Das ist möglich, wenn man das Nominalwertprinzip aufgibt und die „Rechnung mit Tagesbeschaffungswerten" einführt,[103]) sowohl für das „ruhende Vermögen", Grundstücke und Aufbauten, als auch für die Hypothekenschulden. Denn wenn alle Werte sinken, besteht kein Grund, nur dem Hypothekengläubiger eine „Werterhöhung in Form einer Kaufkraftsteigerung seines Guthabens" zu überlassen, wie das seit Beginn der gegenwärtigen Krise andauernd zu beobachten war.

Die Wertangleichung der Vermögensteile erfolgt mit dem Augenblick der Einführung der Tageswertrechnung. Praktisch könnte man vielleicht diese Angleichung dadurch erreichen, daß periodisch ein Spezialindex für Grundstücke, wie auch für Aufbauten, d. h. für die reinen Baukosten (Material- und Lohnkosten) herausgegeben würde.

Die Einführung der Indexrechnung ist eines der umstrittensten Probleme der heutigen Forschung. Wenn man sich bei der Anwendung des Index stets der Grenzen seiner Richtigkeit bewußt bleibt, ist eine solche

---

[103]) Schmidt, Gewinnspanne und Preispolitik, in Kostenaufbau, Kostensenkung, Preisgestaltung. R.K.W. Leipzig 1932, S. 145; s. a. Organische Tageswertbilanz, 3. Auflage, Leipzig 1929.

Rechnung, die ja gewissermaßen nur ein Behelf — ein **Mittel** zu exakter Ertragsrechnung — sein soll, besser als gar keine oder eine nachgewiesen verkehrte.

Mittels Indexrechnung ließen sich annähernd richtige Vermögenswerte, sog. Tagesbeschaffungswerte, ermitteln. Diese Tageswerte für Haus- und Grundbesitz bilden die Grundlage für die Wertangleichung der Geldschulden und insbesondere der Hypothekenschulden; die Höhe der einmal normierten Geldschulden darf nicht ständig beibehalten, sondern soll evtl. mit Hilfe eines Index dem jeweiligen Wertniveau angepaßt werden.

Die Differenzen zwischen höheren und niedrigeren Tageskostenwerten und niedrigeren oder höheren Anschaffungs- bzw. Ausgabewerten sind Wertänderungen am ruhenden Vermögen, die nicht in die Erfolgsrechnung, sondern in die Vermögensrechnung gehören. Da die Mieterträge in der Mietertragsrechnung Tageswerte sind und andererseits auf der Kostenseite mit Tageswerten gerechnet wird, vermag diese Rechnung dem Hausbesitzer bei der Preisanstellung — unter der Voraussetzung von Indexhypotheken — richtige Preise zu vermitteln und die richtige Gewinnspanne anzuzeigen. Bei Erfüllung dieses Prinzips der fortlaufenden Wertangleichung mittels Tageswertrechnung würde die Mietertragsrechnung ihrem Zweck dienen, einerseits richtiger Preisanstellung, andererseits genauer Kosten- und Ertragskontrolle.

Die bisherigen gesetzlichen Maßnahmen, die zum Teil eine Anpassung der **Aktiven** an ihren Tageswert erstrebten (Entwertungskonto der Aktienrechtsnovelle),[104]) sowie sonstige Reformen (z. B. Trennung der Grundstückskosten von den reinen Baukosten u. a. in der Gemeinnützigkeitsverordnung)[105]) sind mißlungene Versuche oder stellen Kompromisse dar, die die Erreichung des Zieles nur noch hinausschieben, niemals aber ermöglichen werden.

Die Schmidt'sche Tageswerttheorie kennt keine Kompromisse, und das mag ein Grund dafür sein, daß die Praktiker, die allzu sehr an nominales Denken gewöhnt sind, die konsequente Richtigkeit und Geschlossenheit der Theorie mit der Zeit wohl anerkennen müssen, ihre Durchführung im realen Wirtschaftsbereich aber scheuen.

---

[104]) Aktienrechtsnovelle vom 19. 9. 1931.

[105]) Gemeinnützigkeitsverordnung, Wirtschaftsnotverordnung v. 1. 12. 1930, Verordnung für Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaften vom 17. 11. 1933.

b) Bestrebungen zur Reform des Hypothekenrechts.

Es sind in den letzten Jahren mancherlei Vorschläge zur Reform, insbesondere zur Sanierung des Hausbesitzes, gemacht worden, jedoch fehlt es an klaren und exakten Plänen. Es wird das Problem der Anpassung der Hypothekenwerte an die realen Werte des Haus- und Grundbesitzes gefordert; man ist aber immer wieder geneigt, Kompromisse zu schließen, die vor allem das Nominalwertprinzip bei Verzinsung und Rückzahlung der Hypotheken aufrechterhalten.

Einmal versucht man, mit dem römisch-rechtlichen Grundsatz der grundbuchlichen Rangordnung zu brechen und „notfalls auch bei der ersten Hypothek Kapitalabstriche" vorzunehmen,[106]) damit die nachstehenden Beträge nicht völlig ausfallen müssen; dann wieder glaubt man an dem bevorzugten Schutz der 1. Hypothek festhalten zu müssen. — Ohne Zweifel sind die Schwierigkeiten, in der Praxis mit den alten Grundsätzen zu brechen, außerordentlich groß, denn allen Reformbestrebungen auf diesem Gebiete stehen die starren Normen des Hypothekenrechts entgegen.

c) Indexhypothek und Teilhausbesitz.

Man ist vielfach bestrebt, die gesetzlichen Bestimmungen zu umgehen, um das Risiko nominaler Geldschulden, das sowohl für den Hypothekennehmer wie für den Gläubiger besteht, auszuschalten. Die Vorschläge des Teilhausbesitzes und der Indexhypothek spielen in dieser Hinsicht eine besondere Rolle. Im folgenden sollen diese Probleme, über die bis jetzt noch keine Literatur bekannt ist, angedeutet werden.

Der Gedanke der Indexhypothek ist im wesentlichen derselbe wie bei dem Problem der Tageswertrechnung, es soll mittels Index eine periodische Anpassung der Hypothekenschulden an die Vermögenswerte vorgenommen werden. Bei der Aufnahme der Hypotheken müßte die Schuld zunächst nominal im Grundbuch eingetragen werden, allerdings mit der Vormerkung, daß die Hypothek in bestimmten Zeiträumen mittels Index korrigiert werden soll. Es müßten dann vielleicht periodisch durch die statistischen Ämter in Verbindung mit städtischen Schätzungsämtern[107]) Spezialindices für Wohngebäude und Grundstücke in verschiedenen Wohngegenden aufgestellt werden. Mittels dieser Indices

[107]) Auf Grund des Schätzungsamtsgesetzes vom 19. Juli 1918 wurden bis zum Jahre 1930 in Preußen nur die Schätzungsämter in Kassel und Köln eingerichtet.

[106]) Sanierungsforderungen des Hausbesitzes, Frankfurter Volksblatt v. 14. 1. 34.

hätte dann die jeweilige Umwertung der nominalen Hypothekenschulden zu erfolgen und auf der Basis dieser Indexhypotheken wären auch Verzinsungen, Amortisation und Rückzahlungen vorzunehmen. Bei Einführung der Indexhypotheken würde der Gläubiger in Zeiten mit steigendem Preisniveau vor einer „Entwertung" seiner Hypothekenforderungen geschützt. Dieser Gedanke hat eine gewisse Verwandtschaft mit dem Problem einer Quotenhypothek. Eine solche würde neben der persönlichen Forderung ein **quotenmäßiges** dingliches Anteilsrecht an dem beliehenen Grundstück darstellen. Auf die Dauer gesehen dürften solche Hypotheken erhebliche Vorteile gegenüber nominal festgebundenen Hypotheken aufweisen.

Der Teilhausbesitz oder das sogenannte Stockwerkseigentum ist eine Einrichtung, die versucht, ohne die nachteilige Finanzierung mittels nominaler Hypotheken auszukommen. Praktisch soll der Teilhausbesitz bei den Wolkenkratzern der amerikanischen City sowie auch in Italien vorkommen, auch in Deutschland ist Stockwerkseigentum vereinzelt anzutreffen; in dem Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 131, 182) ist das Stockwerkseigentum besonders erwähnt.

Durch Einzahlung eines vertraglich festgelegten Betrages erhält der Wohnungssuchende Alleineigentum an einer bestimmten Wohnung, ihm gehört z. B. das vierte Obergeschoß mit 45 qm Wohnfläche als Eigentum. Zugleich steht ihm ein Anrecht auf gemeinsame Benutzung der Treppen, Keller, Böden, Waschküche, des Bleichplatzes und der Gartenfläche zu (Miteigentum). Dieses Miteigentum, die Nutzung, Pflege und Instandsetzung desselben dürfte besonders in Miethäusern gelegentlich Anlaß zu Zwistigkeiten zwischen den Hausbewohnern gegeben haben. Vielleicht ist das der Hauptgrund, weshalb das Stockwerkeigentum sich nur in wenigen Orten Deutschlands erhalten hat.

Eine weitere Schwierigkeit sieht der Verfasser in der Unmöglichkeit, jedem Miteigentümer, falls z. B. das Haus verkauft werden sollte, seinen entsprechenden Anteil am Grund und Boden, auf dem das Wohnhaus steht, zuzuteilen.

Weil alle bisherigen Gesetzesbestimmungen, die das Miteigentum betreffen, außerordentlich unelastisch und kompliziert sind, darf es nicht verwundern, daß die an und für sich wertvolle Einrichtung des Teilhausbesitzes praktisch nur selten Anwendung gefunden hat.

Betriebswirtschaftlich maßgebend ist bei diesem letzten Problem die Erkenntnis, daß alle Miteigentümer gewissermaßen als „Gläubiger zur gesamten Hand" keinen nominalen, sondern einen realen (dinglichen) Anteil an dem ruhenden Vermögen haben, und daß diese Anteile der verschiedenen Hausbewohner infolgedessen alle Wertänderungen des Vermögens mitmachen; es ist hierbei ausgeschlossen, daß zwischen Aktiva und Passiva — insgesamt gesehen — ein Mißverhältnis entsteht, wie es bei Finanzierungen mittels Hypotheken, die nominal gebunden sind, innerhalb der bisherigen Mietertragsrechnungen zu beobachten war.

3. Schlußbetrachtung.

Im Rahmen dieser Arbeit konnte nur auf das große Ziel und auf dieses oder jenes Mittel zu seiner Erreichung hingewiesen werden. Wesentlich ist auf jeden Fall die Erkenntnis, daß die bisherige Mietertragsrechnung der Hausbesitzer unrichtig ist; an Stelle dieser methodisch, wie wertmäßig falschen Selbstkostenrechnung hat eine exakte Rechnung mit richtigen Werten zu treten. Nur eine methodisch einwandfreie Rechnung mit richtigen Werten vermag ein Bild von der tatsächlichen Ertragsfähigkeit des Hausbesitzes zu geben; eine in jeder Hinsicht exakte Mietertragsrechnung ist daher erste Voraussetzung für eine erfolgreiche Sanierung des deutschen Hausbesitzes.

Die einzelnen Vorschläge haben im übrigen erkennen lassen, daß die betriebswirtschaftlich für richtig erkannten Ideen in die Praxis umgesetzt werden können; früher oder später dürfte man doch zu einer wertangleichenden Rechnung mit Tageswerten übergehen. Vielleicht ist es nur eine Frage der Zeit, bis sich solche Ideen durchzusetzen vermögen!

Quellen

I. Allgemeine und spezielle Literatur

Ausschuß zur Untersuchung der Erzeugungs- und Absatzbedingungen der deutschen Wirtschaft, III. Unterausschuß, Der deutsche Wohnungsbau, Berlin 1931.

Bardow, Beschaffung und Bildung des Baubodens, seine Preisgestaltung und deren Beeeinflußbarkeit, Berlin 1928.

Bericht über den I. Allgemeinen Deutschen Wohnungskongreß in Frankfurt a. M. 1904, Göttingen 1905.

Baltz-Fischer, Preußisches Baupolizeirecht, Berlin 1926.

Brandt, Jürgen, Landesplanung, Berlin 1929.

Beiträge zur Statistik der Stadt Frankfurt a. M., Heft 6, Grundbesitz, Frankfurt a.M. 1909.

Brandts, Die Aufgaben der Gemeinden in der Wohnungsfrage, Bonn 1901.

Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft, I. Teil, Leipzig 1930.

Boos, Die Wirkung der Mietzinsbeschränkung auf die Preise städtischer Grundstücke, Freiburg 1931.

Bredt, Welche Umstände verteuern das städtische Bauland? Berlin 1915.

Bund deutscher Architekten, Probleme des Bauens, Potsdam 1928.

Carthaus, Zur Geschichte und Theorie der Grundstückskrisen in deutschen Großstädten, Jena 1917.

Damaschke, Bodenreform, Jena 1920.

Damaschke, Jahrbuch der Bodenreform, Jena 1923, Bd. 19.

Deutscher Wohnungsbau I, Dresden 1928.

Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage, 4. Auflage, Jena 1920.

Eberstadt, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, Berlin 1907.

Enskat, Die wohnungs- und siedlungswirtschaftliche Gesetzgebung, Berlin 1933.

Eschwege, Ludwig, Boden- und Hypothekenprobleme, Jena 1913.

Feder, Die Wohnungsnot und die soziale Bau- und Wirtschaftsbank, München 1930.

Feder, Der deutsche Staat auf nationaler und sozialer Grundlage, München 1930.

Feder, Wirtschaftsführung im 3. Reich, Oldenburg 1934.

Freese, Heinrich, Die Bauverhältnisse in Großberlin vor und nach dem Kriege, Jena 1915.

Freese, Heinrich, Nationale Bodenreform, Berlin 1926.

Fischer, Vom deutschen Boden und Wohnen, Dresden 1926.

Fuchs, Die Beschaffung von Baugelände, Aufsatz in: Gut, Der Wohnungsbau in Deutschland nach dem Weltkriege, München 1928.

Fuchs, Bodenpreise und Baukosten in ihrem Einfluß auf die Mietpreise, Dissertation München 1909.

Gropius, flach - mittel oder hochbau? in: Das neue Frankfurt, Heft 2, Frankfurt am Main 1931.
Gut, A., Der Wohnungsbau in Deutschland nach dem Weltkriege, München 1928.
Gürtler, Schweizerische Bilanzen unter dem Einfluß von Konjunktur und Scheingewinn, Berlin 1925.
Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930.
Hecker, Herm., Landesplanung und Planwesen, Berlin 1925.
Heiligenthal, Deutscher Städtebau, Heidelberg 1921.
Hirtsiefer, Die Wohnungswirtschaft in Preußen, Eberswalde 1929.
Holz, Kostensenkung durch Bauforschungen, Ergebnisse zur wirtschaftlichen Gestaltung des Baubetriebes, Berlin 1932.
Hunck, Freie Wirtschaft und Zwangswirtschaft im Wohnungswesen, Rostock 1929.
Hunscha, Die Dynamik des Baumarktes, Vierteljahreshefte zur Konj.-Forschung, Sonderheft 17, Berlin 1930.
Internationaler Wohnungskongreß Berlin 1931, Die sozialpolitische Bedeutung der Wohnungswirtschaft in Gegenwart und Zukunft, Frankfurt a. M., ohne Erscheinungsjahr.
Karding, Die Finanzierung des Wohnungsbaues, Berlin 1927.
Kahn, Ernst, Möglichkeiten und Grenzen der Mietsenkung in den Neubauwohnungen, Frankfurt a. M. 1932.
Klar, Die erste Baulanderschließung (lex adickes), ohne Erscheinungsjahr.
Klar, Vier Jahrzehnte Wohnungsbau (Denkschrift), Frankfurt a. M. 1930.
Kuczynski, Das Wohnungswesen und die Gemeinden in Preußen, Breslau 1916.
Küster, A., Die Erschließung von Baugelände und die Bildung geeigneter Baustellen durch Umlegung der Grundstücke, Düsseldorf 1903.
Langen, Deutscher Lebensraum, Berlin 1929.
Langen, Das Umsiedlungsproblem mit besonderer Berücksichtigung der deutschen Kleinstädte und ihren raumwirtschaftlichen Aufgaben. Verlag „Die Grundstückswarte", Berlin 1934.
Le Corbusier, Städtebau, Stuttgart 1929.
Lederer, Die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, Archiv für Soz. Wissenschaft und Soz. Pol., Bd. 28.
v. Mangoldt, Die städtische Bodenfrage, Göttingen 1907.
v. Mangoldt, Bodenwirtschaft (Aufschließung) in: Wirtschaftshefte der Frankfurter Zeitung Nr. 3, Bauen, Frankfurt a. M. 1927.
Meinardus, Die Terraintechnik, Berlin 1913.
Nitze, Ph., Die Entwicklung des Wohnungswesens von Großberlin, Berlin 1913.
Nosbisch, Das Wohnungswesen der Stadt Frankfurt a. M., Frankfurt a. M. 1930.
Pesl, D., Der städtische Grund und Boden, München 1912.
Pohle, Die neuere Entwicklung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland, Göttingen 1905.
Pribram, Die Grundrente im Konjunkturverlauf, Veröffentlichung der Frankfurter Gesellschaft für Konjunkturforschung, Bonn 1930.
Rode, Arbeitsvorbereitung im Baubetrieb, Berlin 1929.

Runge, Belastungen und Hemmungen der Siedlung und Aufschließung durch behördliche Maßnahmen; in: Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung. Ein Querschnitt durch die Leipziger Siedlungswoche, Berlin 1928.

Ruscheweyh, Rentabilität und Wertermittlung auf dem großstädtischen Grundstücksmarkt, Berlin 1933.

Soeser, Allgemeine Baubetriebslehre, Berlin 1930.

Schermann, Grundzüge der Bildung der Bodenpreise und des Wertzuwachses, Karlsruhe 1912.

Schlechtriem, Die Abschreibung in der Kalkulation gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften, Diss. Frankfurt a. M. 1934.

Schmidt, Die Organische Tageswertbilanz, Leipzig 1929.

Schmidt, Betriebswirtschaftliche Konjunkturlehre im Sammelwerk der Handelshochschule, Ergänzungsband 21-23, Berlin 1932.

Schmidt, Kalkulation und Preispolitik, Berlin 1930.

Schmidt, Industriekonjunktur — ein Rechenfehler! Berlin 1927.

Spiethoff, Boden und Wohnung, Bonner Staatsw. Untersuchungen, Heft 20, Jena 1934.

Statistisches Amt, Wohnungsbedarf, Wohnungsproduktion und Finanzierung der Stadt Kassel 1925-1929, im Auftrage des Magistrats herausgegeben vom Statistischen Amt, Kassel, Februar 1930.

Strehlow, Die Boden- und Wohnungsfrage des rheinisch-westfälischen Industriebezirks, Essen 1911.

Das, Ph., Die Wiener Wohnungszwangswirtschaft von 1917-1927, Jena 1928.

Despermann, Entwicklung der Bodenpreise bei den in dem Zeitraum von 1907-1914 erschlossenen größeren Baugebieten in Frankfurt a. M., ohne Erscheinungsjahr.

Voigt, A., Die Bodenbesitzverhältnisse, das Bau- und Wohnungswesen in Berlin und seinen Vororten, Leipzig 1901.

Voigt, A., Die Bedeutung der Baukosten für die Wohnungspreise, Leipzig 1911.

Voigt, Paul, Grundrente und Wohnungsfrage in Berlin und seinen Vororten, Jena 1901.

Wagemann, Die gegenwärtige Wirtschaftslage im Lichte der Konjunkturforschung, in: Deutsche Siedlungsprobleme, Berlin 1929.

Wagner, K., Dürfen wir noch bauen? in: Schriften des deutschen Vereins für Wohnungsreform, Berlin 1933.

Weber, Adolf, Boden und Wohnung, Leipzig 1908.

Weber, Adolf, Über Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt, Leipzig 1904.

Wehl, Die Wirtschaftlichkeit der wichtigsten Bauklassen Großberlins, Berlin 1914.

II. Periodische Literatur

Statistisches Jahrbuch des Deutschen Reichs.

Vierteljahreshefte zur Statistik des Deutschen Reichs.

Statistische Jahrbücher Deutscher Städte.

Vierteljahreshefte zur Konjunkturforschung.

R.K.W.-Veröffentlichungen.

Reichsforschungsgesellschaft für Wirtschaftlichkeit im Bau- und Wohnungswesen, Berichte und Vorträge.

Zeitschrift für Betriebswirtschaft.

Baugilde, Zeitschrift des Bundes deutscher Architekten.

Bauwelt, Zeitschrift für das gesamte Bauwesen.

Das Baugewerbe, Zeitschrift zur Wahrung und Förderung der gemeinsamen Berufsinteressen der deutschen Baugewerbetreibenden.

Das neue Frankfurt, Internationale Monatsschrift für die Probleme kultureller Neugestaltung.

Schriften der Forschungsstelle für Wohnungswesen in Frankfurt am Main.

Die Wirtschaftskurve, Frankfurt a. M.

Jahrbuch der Bodenreform.

Berichte des Deutschen Vereins für Wohnungsreform.

Deutsche Bau- und Bodenbank, Geschäftsberichte.

Denkschriften verschiedener Wohnungsbaugesellschaften.

Bilanzen Gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften.

Geschäftsberichte Gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften.

III. Zeitungen

Berliner Börsenzeitung.

Deutsche Bergwerkszeitung.

Frankfurter Zeitung.

Frankfurter Volksblatt.

Rhein-Mainische Wirtschaftszeitung.

Kasseler Post.

Lebenslauf

Als Sohn des Kaufmanns Karl Baetz wurde ich am 10. August 1907 in Kassel geboren. Nach Besuch der städtischen Vorschule und Oberrealschule I zu Kassel legte ich dort Ostern 1929 mein Reifezeugnis ab. Daraufhin trat ich am 1. April meine 2jährige kaufmännische Lehre bei der Casseler Basalt-Industrie A.G. zu Kassel an, die ich — unterbrochen durch mein inzwischen aufgenommenes Studium — Ende Oktober 1931 beendete.

Die ersten beiden Semester studierte ich an der Universität und an der Handelshochschule in Berlin. Dann studierte ich weiter an der Universität Frankfurt a. M., wo ich am 2. Juni 1934 meine kaufmännische Diplomprüfung mit dem Prädikat „sehr gut" bestand.

Vom Juli 1934 bis März 1935 war ich als Betriebsprüfer und Sachbearbeiter für Zusatzexport bei der Devisenstelle in Frankfurt a. M. tätig.

Kurt Baetz